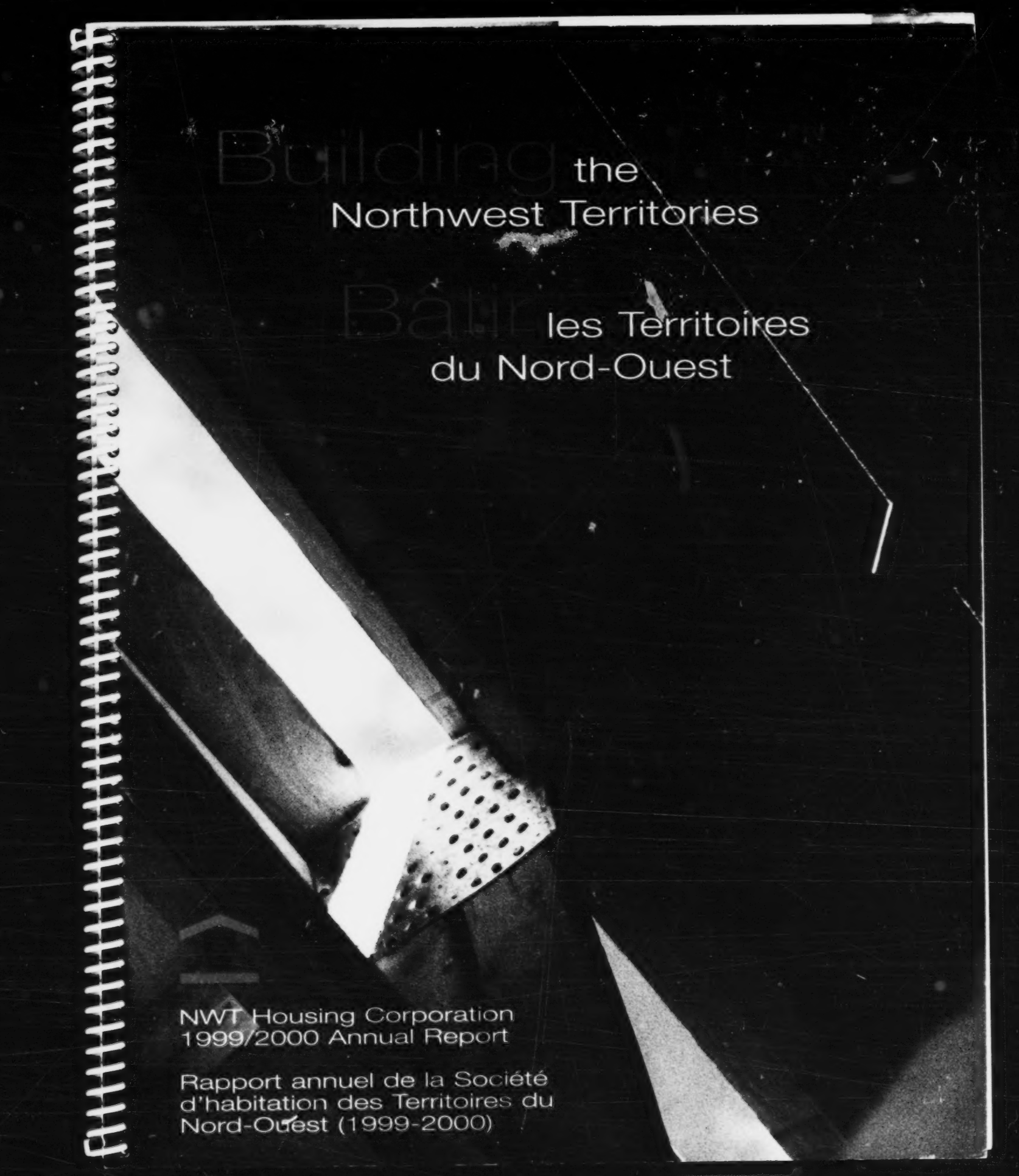


Building the Northwest Territories

Bâtir les Territoires du Nord-Ouest

NWT Housing Corporation
1999/2000 Annual Report

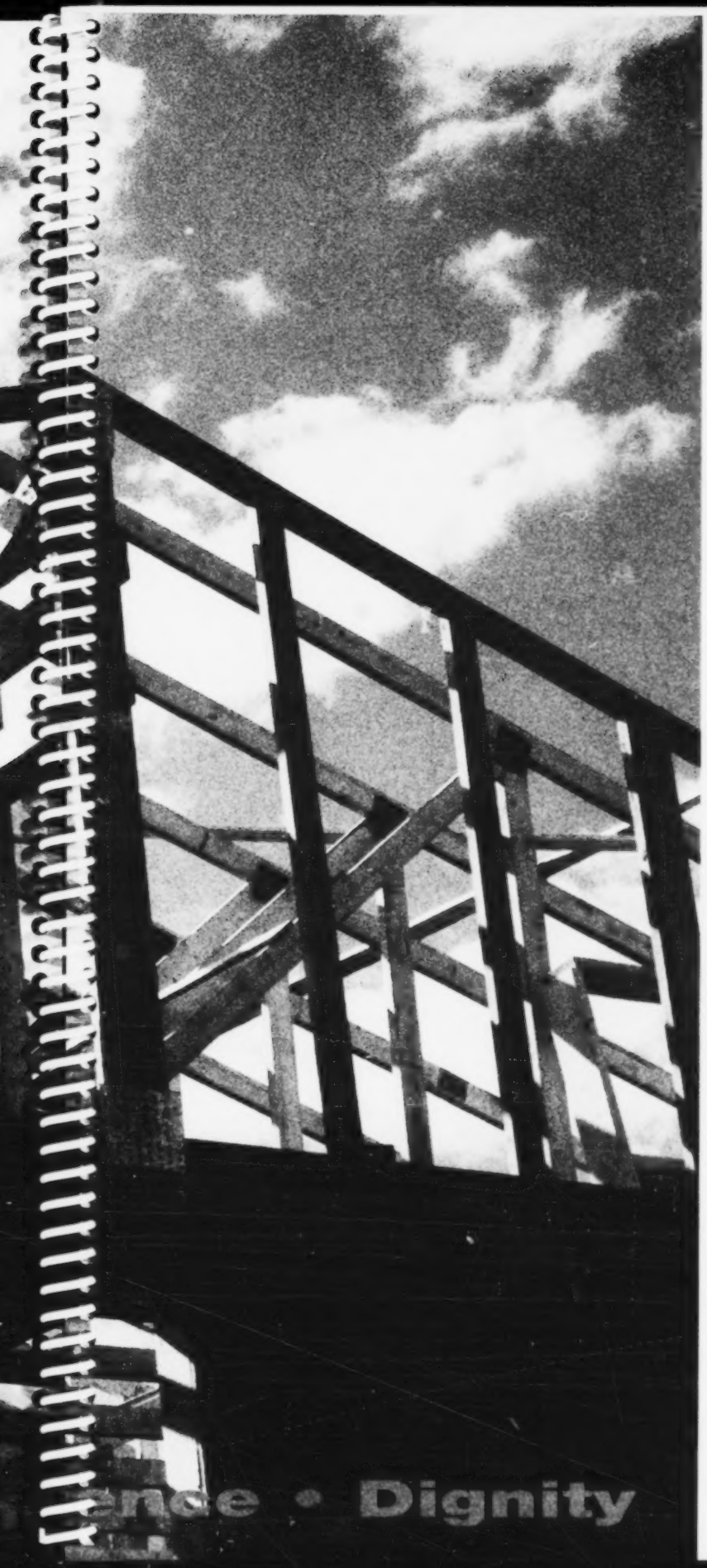
Rapport annuel de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (1999-2000)

TABLED DOCUMENT NO. 15-14(4) TABLED ON JUN 12 2001

Working together
to build the Northwest Territories

Working together to house Northerners is about providing adequate, affordable and suitable housing to all residents. Creating solutions to housing problems in the North and building these solutions using Northerners is how the NWT Housing Corporation works in partnership with communities to build the Northwest Territories. By utilizing Northern resources we not only provide homes but we promote lifestyles that support healthy, secure, independent and dignified lives that contribute to making the Northwest Territories a better place for all of us.

Health • Security • Indepe



The Honourable
Glenna Hansen,
Commissioner

Government of the Northwest
Territories

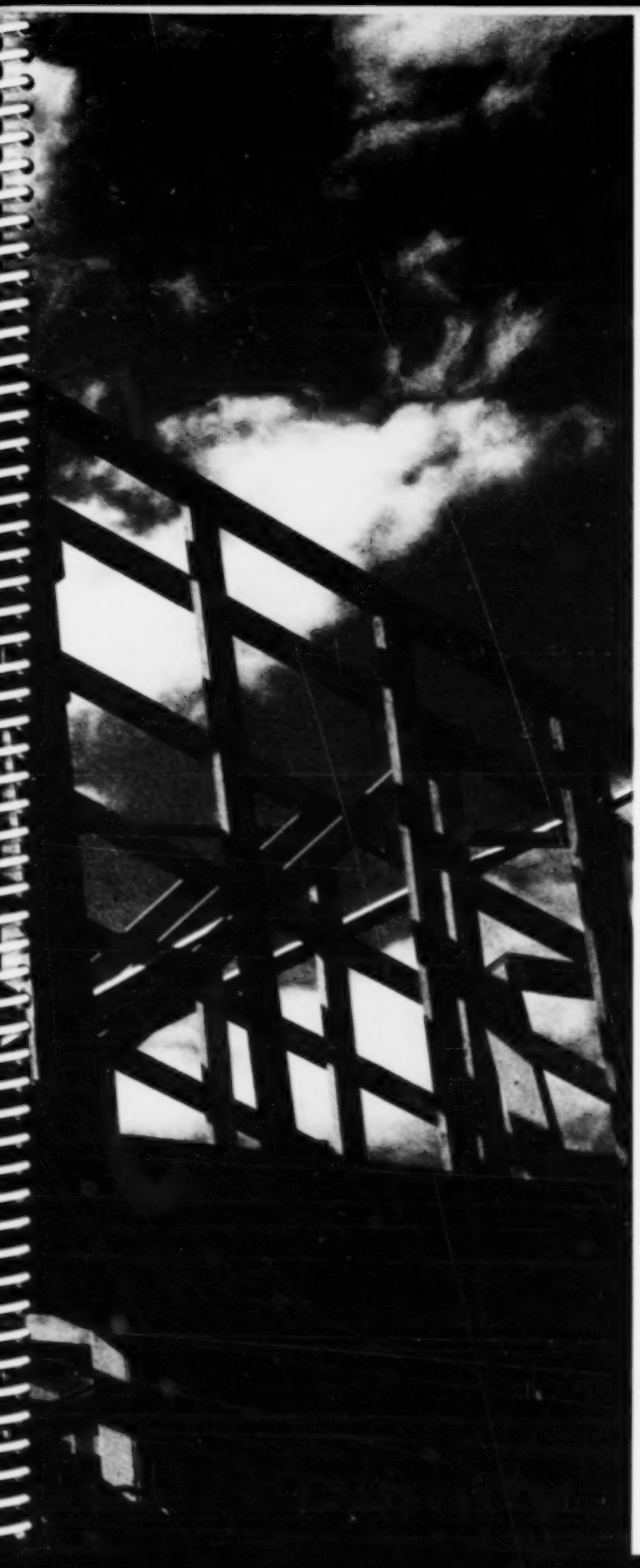
Dear Madam:
I have the honour of presenting
the Annual Report for the
Northwest Territories Housing
Corporation, covering the
period April 1, 1999 to
March 31, 2000.

Respectfully submitted,

Roger T. Allen
Minister Responsible for
the Northwest Territories
Housing Corporation

Working together
to build the Northwest Territories

Working together to house Northerners is about providing adequate, affordable and suitable housing to all residents. Creating solutions to housing problems in the North and building these solutions using Northerners is how the NWT Housing Corporation works in partnership with communities to build the Northwest Territories. By utilizing Northern resources we not only provide homes but we promote lifestyles that support healthy, secure, independent and dignified lives that contribute to making the Northwest Territories a better place for all of us.



The Honourable
Glenna Hansen,
Commissioner

Government of the Northwest
Territories

Dear Madam:
I have the honour of presenting
the Annual Report for the
Northwest Territories Housing
Corporation, covering the
period April 1, 1999 to
March 31, 2000.

Respectfully submitted,

Roger T. Allen
Minister Responsible for
the Northwest Territories
Housing Corporation

Minister's Message

Building the Northwest Territories

A message from the Minister, Hon. Roger T. Allen

Through the business of building houses, the NWT Housing Corporation also builds communities.

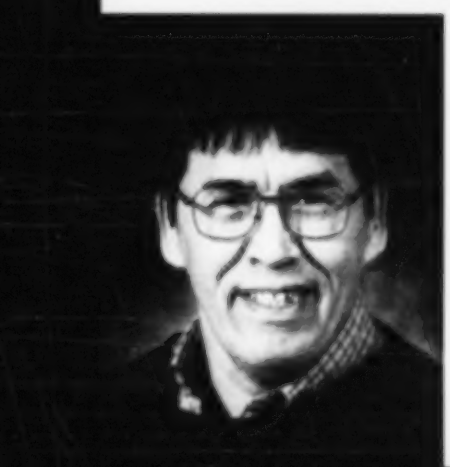
The Housing Corporation provides assistance to communities to manage housing. Working in partnership with communities to provide, maintain and manage housing is the most effective way to ensure adequate, suitable, and affordable housing.

By assisting people to obtain basic shelter, it is the goal of all our partners to create a secure environment where health, education and culture will flourish. In good housing people can live with independence and dignity.

The Housing Corporation provides housing assistance for all segments of the population in need, from the lowest income clients who may be assisted with subsidized rental housing to clients with more resources who need assistance accessing homeownership options.

The staff of the Housing Corporation and the employees of the Local Housing Organizations have the knowledge and expertise to help people make good housing decisions. I commend them for the diligence and commitment that they bring to their jobs.

We will continue to empower communities, form partnerships, and help communities assume the responsibility of providing good housing. By giving communities the tools of the housing business, we help them build themselves.



103-04126/

President's Message

Building New Partnerships

A message from the President, Tom R. Beaulieu

Building the Northwest Territories by building new partnerships. That is the vision that will build the NWT and create community driven solutions to our unique housing challenges. This year marked the departure of Nunavut and also marked the departure of our former President, Mr. Dave Murray. I would like to take the opportunity to thank Dave for his outstanding contributions to the NWT Housing Corporation over the years.

Our first year of transition has given the NWT Housing Corporation the opportunity to set new directions and a new vision. Part of this vision includes a renewed focus on working closer with Aboriginal groups and community partners. One of our first goals was to re-draw the District lines and create five new Districts. The smaller District size allows the staff to work closer with the communities and get a better understanding of community needs. In addition, the NWT Housing Corporation set out to establish new relationships with Aboriginal groups and development corporations. The partnerships focused on a new and creative approach to solving housing challenges.

The Corporation's most important assets are not the beams, tiles and nails that make up the homes we build. It's our people. This year has marked some substantial progress on housing and housing issues. This directly reflects the outstanding contributions from the staff of the NWT Housing Corporation as well as the efforts of our Local Housing Organizations. I would like to sincerely thank all of our staff and partners for their efforts this year.

As we continue to build new relationships with our community partners we will continue to find new and more effective ways to improve the housing conditions for all residents of the NWT. In the process, the NWT Housing Corporation will also provide employment and other opportunities that will provide dignified and meaningful lifestyles for our residents. Finally, with the assistance of our Aboriginal and community partners, the NWT Housing Corporation will be a key contributor towards meeting the objectives of the Government of the NWT and we will contribute towards building the Northwest Territories.

Programs and Services

Building the North is a True Partnership

What is the NWT Housing Corporation?

Meeting the housing needs of all Northerners continues to be a challenging task. Developing homes that are appropriate for our harsh weather conditions, lack of funding resources and the high cost of construction in the North continues to present challenges.

Ensuring families and individuals have a secure, adequate and suitable place to live is the central focus of all of the Housing Corporation's efforts. The NWT Housing Corporation (NWTHC) is a crown corporation of the Government of the NWT that works to improve housing conditions and standards. The Corporation supports 22 Local Housing Organizations (LHOs) across the NWT, which provide, maintain, manage and develop housing and housing options for their residents. Working with our community partners to identify housing solutions and new ideas is how the Corporation works to build the NWT.

The Housing Corporation continues to provide a wide variety of housing programs. Our community partners and LHOs deliver the majority of our programs. All of our corporate programs work towards the same goal…providing housing solutions that offer suitable, adequate and affordable shelter options. More and more the Housing Corporation is utilizing local ideas and solutions to housing concerns. Often these are the solutions that are most effective and provide the biggest dividends towards building the North.

Programs

For some people, renting a home is the best way to get proper housing. For others, homeownership and remaining in their own homes is the best option. The Housing Corporation provides solutions for eligible clients, in all categories. Support includes programs for subsidized rental housing, homeownership assistance and home repair.

Rental programs

The Corporation has over 2,200 homes that provide shelter for northern residents. Some of these homes were built in partnerships with the Canada Mortgage and Housing Corporation, while others are leased from the private sector.

Building the NWT, one house at a time, is a complicated process.

Through an agreement with the NWT Housing Corporation, these homes are operated and maintained by LHOs with funding provided by the Corporation from the Government of the Northwest Territories and the Canada Mortgage and Housing Corporation. In addition to this, the Corporation provides funding to the LHOs for major repair initiatives to homes as required.

The Corporation's contribution to LHOs for the fiscal year 1999/2000 was $32.4 million. This funding financed the operation of 2,249 rental units.

There are four rental programs funded under the Corporation's Capital budget: Seniors' Independent Housing, Northern Territorial Rental Unit Upgrade/Replacement; Modernization and Improvement Initiatives; and Fire/Damage Replacement and Repair.

Seniors' Independent Housing

This program provides Seniors with the opportunity to continue living independently. Through this program, Seniors' homes, usually in the form of fourplex buildings, are built by the Corporation and then turned over to the LHO to administer and maintain. In the last year, five seniors' complexes were built: one in Dettah, one in Nahbi, and three in Rae-Edzo.

NTR Upgrade/Replacement

Northern Rental Units (NTRs) are the oldest and smallest rental units in the NWTHC's inventory and are in the greatest need of repairs and replacement. This program provides funding to make repairs. Where it is uneconomical to repair, the home is replaced. In 1999/00, the NWTHC delivered 9 of these projects.

Modernization and Improvement Initiatives (M&I)

The NWTHC funds projects to improve health and safety in subsidized rental housing units through the modernization, improvement or replacement of dwellings. During 1999/00, more than 750 units were upgraded to meet current building codes, maintenance requirements and to increase their energy efficiency. This work included retrofits of roofs, new doors and windows, insulation upgrades, furnace replacements, mechanical upgrades and improvements to make some units barrier free. As well, 5 units were modified to improve unit access for disabled residents by constructing wheelchair ramps. In 1999/00, some 39 units were completely retrofitted. The Corporation provides funds for Modernization and Improvement initiatives to LHOs.

Homeownership programs

The Corporation's homeownership programs are designed to empower people to help themselves. They help families that can afford the operating expenses of a home to purchase or build a home, or to make repairs to their existing home.

There were 388 repayable mortgages on the Corporation's books with a gross value of $39.9 million as of March 31, 2000. Of this amount, the clients' repayable portion of the mortgages net of subsidy is $2.8 million or 7.0 per cent. This high level of subsidy shows that the Corporation is committed to housing Northerners in their own homes.

Getting housing materials ready for transport is just one of many components of program delivery.

Families that wish to own a home or expand or repair their home in order to extend its life can benefit under the Expanded Downpayment Assistance Program (EDAP). The Corporation provides families with a subsidy in the form of downpayment or loan assistance for 5% to 70% of the cost of the home or repairs. The level of assistance depends on factors such as the purchase cost, whether it is new construction, purchase of an existing home or repair, and the household income. The family must obtain a bank mortgage for the balance of the cost.

If the assistance is to a new homeowner, then up to 10% of the subsidy comes as a short-term forgivable loan. The remaining Corporation portion is forgiven over a 15-year period providing the family maintains the home as their principal residence and does not default on the bank portion of the loan.

Similar to EDAP, the Independent Housing Program (IHP) makes it possible for lower income families with housing needs to obtain modest homes or to renovate or repair their existing home. IHP primarily assists Northerners who live in the smaller, remote communities of the NWT. While families assisted through IHP may not be required to obtain bank financing for any portion of the housing cost, they may be required to pay a small portion of the assistance back to the Corporation. Like EDAP, the remaining portion of the assistance is forgiven over a 15-year period, so long as the family maintains the home as its principal residence and is not in default to the Corporation.

Funding to repair owned homes

Senior citizens who are homeowners can obtain a once in a lifetime grant of $15,000 under the Senior Citizens Home Repair Program, to make repairs that improve the condition of their homes. In addition to the basic grant, the Corporation will pay freight costs for shipping materials to the senior's home.

Assistance is also available to families who own their homes to make emergency repairs needed to make their homes healthy and safe. Through the Emergency Repair Program, repairs urgently required to address health and safety issues qualify for grant funding. Funding for the Emergency Repair Program is cost shared with the Canada Mortgage and Housing Corporation.

Northern Territorial Rental (NTR) Purchase Program

Families who rent NTR units from the Corporation can purchase their homes, from the Housing Corporation, at reasonable prices. In order to qualify for this program, families must be able to afford the ongoing maintenance and operating costs, and have no outstanding rental arrears.

Building groups of homes helps to cut down on construction costs.

A portion of the rent paid by the family is applied toward the purchase price. The purchase price is further reduced by 5% for every year since the home was built. In order to purchase the home, families must acquire the legal right to the land where the home is situated, and be responsible for all taxes, maintenance, insurance and utility costs.

Housing Packages

One of the difficulties facing prospective homeowners is the high cost and logistics of transporting building materials, particularly to remote communities. Prospective homeowners can purchase a housing package from the Corporation, and benefit from the Corporation's expertise in transporting and expediting construction materials in the North. Families must secure financing for the entire cost of the house plus freight and taxes.

Mortgage Guarantees

The Corporation also helps families borrow money from a bank to build or purchase a home on Department of Indian Affairs and Northern Development, Indian Affairs Branch Lands. These lands, located in many NWT communities, are controlled by Indian Bands. Under the Indian Act, property on these lands cannot be used to secure a mortgage. Because of this, mortgage guarantees are needed. As of March 31, 2000, the Corporation had mortgage guarantees on its books worth $3,088.2 million, against an allowable limit of $10 million.

Corporate Goals

The Housing Corporation supports the goals of the Government of the Northwest Territories and is working towards building the NWT by:

1. Increasing the impact of the housing industry on Northwest Territories employment and business development.
2. Improving housing conditions in the Northwest Territories.
3. Improving the quality of advice, assistance and support provided to LHOs, communities and Aboriginal housing organizations.
4. Improving the morale of employees in the Corporation so that collective staff experience is not further reduced.

Providing suitable, adequate and affordable housing to residents also works towards improving health and wellness for individuals and families. In conjunction with our community partners, the Housing Corporation will continue to support these critical goals.

Delivering fuel for furnaces of many communities

1 Goals

Increase the impact of housing industry on Territorial employment and business development.

Strategies

a) Pursue opportunities to open new markets for private sector businesses/products to respond to emerging housing industry market conditions.

b) Pursue opportunities with the private sector to establish Northern Manufactured Product opportunities/businesses.

Status

The NWT Housing Corporation has completed its first sale of housing materials to Alaska. Housing materials for 7 units were shipped to Barrow, Alaska in the summer of 1999. The total value of materials purchased from NWT suppliers and manufacturers for Alaska was approximately $500,000.

In addition, the Corporation purchased $1.1 million in materials from Northern suppliers/ manufacturers for use in constructing units for the RCMP in 1999/2000. The Corporation purchased 99% of the construction materials from Northern suppliers or manufacturers.

This Corporation, along with Resources, Wildlife and Economic Development, also financially supports the NWT Manufacturers Association, which promotes the marketing of NWT made products/services.

2 Goals

Improve housing conditions in the Western Territory.

Strategies

a) Increased emphasis on pursuing energy conservation to reduce housing costs.

b) Pursue funding for Social Housing with the Federal Government.

c) Analyze the effectiveness of the sale of existing Public Housing and use sale proceeds to construct/renovate additional and existing units.

d) Increased emphasis on maintaining community housing stock.

Status

The Corporation pursued a P-3 initiative to complete over $ 1.0 million in Energy Conservation projects. The Auditor General of Canada has offered its opinion that Energy Conservation Projects are not eligible for the P-3 financing approach. The Corporation is working with the Energy Alliance to develop an Energy Management Strategy, which will not only promote projects but also will include plans for Local Housing Organizations and for increasing tenant awareness.

The Corporation's Minister met with his Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) counterpart, the Honorable Alfonso Gagliano. The NWT Housing Corporation will be participating with other Provincial/Territorial jurisdictions to determine the funding allocations as a result of the recent Federal Homeless Funding announcement.

The Corporation has had lengthy discussions with CMHC to determine ways to sell cost-shared public housing units.

The Corporation increased Local Housing Organization budgets for overall maintenance and upgrading of public housing by $1.0 million in 1999/2000.

3 Goal

Improve the quality of advice, assistance and support provided to Local Housing Organizations (LHOs), communities and Aboriginal Housing Organizations.

Strategies

a) Expand research capability to provide better assistance on new products/services available in housing.

b) Strengthen consultation processes with key stakeholders (private sector, LHOs, communities and Aboriginal Organizations).

c) Improve Corporate communications with regions, communities, Aboriginal Organizations and the public.

Status

The Corporation conducted a Survey in 1999/2000 of all LHOs to determine where our community partners need increased support and assistance.Overall, the Corporation received a 53% approval rating from the LHOs; indicating the need for improvements in all support areas. District and Territory wide meetings between LHOs and the Corporation are being set up to allow for the exchange of information and to determine what the LHOs are looking for in terms of support, assistance and research.

4 Goal

Improve the morale of Corporation employees so that collective staff experience is not further reduced.

Strategies

a) Pursue opportunities to encourage existing staff to stay.

b) Increase the involvement of Headquarters and District staff in Corporate decision making.

Status

The Corporation completed an Employee Survey to determine areas of staff concern. There was a clear indication that many employees are satisfied with their employment (average 60% level of satisfaction) but there were a number of areas identified that were primarily related to the need to support employee training and advancement. In addition, management development was an area identified that requires further follow-up.

An Employee Advisory Committee is being set up (with staff volunteers) to work with Senior Management. As well, Senior and Middle Managers in the Corporation attended a week-long session on Labour Relations and Harassment in the Workplace.

5 Goal

Decrease individual, family and community dependency for housing.

Strategies

a) Continue the process of assisting communities to assume the responsibility of providing Social Housing to their residents.

b) Increase opportunities for communities to implement housing initiatives appropriate to local conditions.

c) Increase efforts to encourage families to recognize and accept their responsibility for contributing towards their shelter costs.

Status

During 1999/2000 the Corporation worked with the Dogrib Rae Band Housing Division to implement the first community developed program for homeownership. The Corporation is also renegotiating its partnership arrangements with the Yellowknives Dene First Nation. Their present agreement has been in operation for five (5) years and the Yellowknives Dene First Nation and the NWT Housing Corporation would like to see the agreement updated to reflect the development of the Yellowknives Dene First Nation (Housing) in that period.

Special Initiatives

Special Initiatives in 1999/2000

The NWT Housing Corporation initiated or continued two special initiatives this fiscal year: the NWT Housing Needs Survey 2000 and the Pile Repair Initiative.

NWT Housing Needs Survey – 2000

The NWT Housing Corporation in partnership with the NWT Bureau of Statistics, Local Housing Organizations and communities, completed the NWT Housing Needs Survey – 2000 in all communities in the Northwest Territories. The results of this survey are used by the NWT Housing Corporation to monitor changes in housing conditions and needs, as well as to assist in the allocation of housing resources to communities. The survey findings provide communities with the information needed to make decisions on where funding should be directed to address specific housing problems and identified needs.

The survey identified 13,405 occupied dwellings in the Northwest Territories. An estimated 4,037 households had some form of housing problem (30%), while 2,726 households were in core need (20%). Households in core need do not have sufficient income to solve their housing problems without government assistance.

Pile Repair Initiative

On August 19, 1998 an incident occurred in Inuvik where a private homeowner suffered the loss of their home due to the erosion of their woodpile foundation. The eroded piles caused the home to topple over and consequently resulted in the home having to be demolished as a result of the safety hazard it presented.

As a result of this incident, numerous businesses and residents had their own woodpile foundations tested. Unfortunately, several foundations were showing signs of early deterioration as they clearly had been installed without the wood being treated.

To address this urgent problem, the NWT Housing Corporation budgeted $450,000 in capital expenditures to complete repairs to homeowners' foundations in Inuvik. Homeowners' pile foundations will be tested in other communities in the Beaufort Delta. The program will be expanded to include the communities of Tsiigehtchic, Fort McPherson, Aklavik and Tuktoyaktuk.

Building complexes such as this Seniors Complex use advances in design technology.

Service Delivery

Operating Post-Nunavut

The past year was spent making additional adjustments as we watched the birth of Nunavut and its development through its inaugural year. The NWT Housing Corporation demonstrated that it will continue to play a crucial transitional role and contracted to supply the Nunavut Housing Corporation with various financial services until it can build and develop its own capacity.

With a renewed focus on the remaining regions of the Northwest Territories the Housing Corporation set its focus on the unique housing challenges present in our communities.

Delivering housing services in the NWT

Division presented the opportunity for the Housing Corporation to review District operating lines and re-design the regional service centers with the objective of creating a more responsive, direct and community driven system of District Support offices. The regions include:

- Beaufort Delta
- Nahendeh
- North Slave
- Sahtu
- South Slave

With new District lines drawn, the Corporation was able to bring the District staff closer to community issues and concerns. The smaller regions are intended to promote increased travel to fewer communities without increasing costs, which allows staff to substantially increase contact and support to the local housing organizations. The plan allows District staff to be more visible in the communities and includes goals to increase public forums in and with the communities they serve.

In some cases, flying materials into communities is the only option.

Human Resources

Working to develop our people. That's the goal of the NWT Housing Corporation. Committing to provide training and development opportunities to assist our employees to reach their personal and professional goals continues to be one of our top priorities. The reasoning is simple: improving skills of Housing Corporation staff improves the Corporation's ability to deliver housing services to the people of the Northwest Territories.

The Corporation continues to consider Local Housing Organization staff training and development a top priority. Community delivery organizations play a crucial role in the front-line delivery of housing and having well-trained staff is a critical component. This year, the Corporation entered into a contribution agreement with the School of Community Government for the development and delivery of certified programs for Housing Managers, Assistant Managers/Controllers and Tenant Relations Officers.

Human Resource Survey

The results of the Human Resources Survey conducted in 1999 provided a clear picture of the needs and strengths of our Human Resources plan. It allowed us to target areas that employees felt needed strengthening and to more cost effectively allocate training dollars. Overall, training funds were increased for the Corporation in an attempt to make real change based on the survey results. The Corporation is planning a follow up survey in order to measure and determine the effectiveness of our response.

Affirmative Action

The Corporation follows the Government of the Northwest Territories Affirmative Action policy. The policy enables the GNWT to have a workforce that is representative of the make-up of the Territorial population and provides specific groups with employment and job advancement opportunities. The groups include:

- Aboriginal people born in the NWT;
- Aboriginal people born outside the NWT but now have lived half their life in the NWT;
- Women in management and/or non-traditional occupations;
- Disabled persons; and
- Long-term northern residents.

Skilled labour is clearly a crucial component because it takes people to shape material into a home.

The initiative provides training for Affirmative Action candidates to improve job advancement opportunities. The Corporation continues to recruit affirmative action candidates for available positions. This year over 48% of Corporation employees held Affirmative Action status and over 50% of management positions were identified as Affirmative Action.

Profile

Willma Robak

The business of social housing has changed significantly over the 23 years that Willma Robak has worked for the NWT Housing Corporation.

"It seems our focus has shifted from simply the provision of housing and making sure there are enough houses for families in the community to conveying the knowledge of what it means to be a homeowner. The crucial part is understanding the importance of taking responsibility for your housing decisions."

Willma moved to Yellowknife in 1971 from Edmonton, initially working for the Returning Officer of the NWT. In the fall of 1977, she began working for the Corporation as a contracts administrator, involved in all aspects of the tendering process. Willma now works as a Community Development Administrator for the North Slave District Office.

"It seems our programs in communities in the early days consisted of large-scale projects. Today, each house that is built is tailor-made from day one in the application process to when the clients move in."

On any given day, Willma's job consists of tasks as varied as assisting clients to obtain land tenure, client counseling, bookkeeping for housing delivery agents, and organizing financial agreements and mortgages.

"With the growth of homeownership over the past decade, the staff has had to constantly retool. We've had to expand our skills and that has made our jobs challenging, but interesting."

Winter roads form the mainstay for transporting materials where they need to go.

Profile

Gary McLellan

Gary McLellan has been contributing to the way the NWT Housing Corporation delivers housing for over 13 years. "I remember when we used to be a bricks and mortar business with a very large construction division. That has all changed. Today we develop people instead of projects. Community capacity building is where it's at now!"

Prior to joining the Housing Corporation, Gary gained community development and housing experience through a consulting firm out of Edmonton. It was during this time that he was first exposed to the North through development projects in Yellowknife and Iqaluit. Now Director of the Policy, Programs and Informatics division he began his career with the Housing Corporation as the Director of Community and Programs Development. It was early in his career with the Housing Corporation that Gary became involved with federal relations through the Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). Attending as a regular member in the federal/provincial/territorial housing forum exposed Gary to national issues and provided the opportunity to establish friendships and contacts from jurisdictions across the country. "The experience gained working in the national housing forum provided the opportunity to be a part of the Housing Corporation's negotiating committee that negotiated the landmark Social Housing Agreement with CMHC in 1997. It took almost a year to complete but it was a rewarding experience, which in turn led to being on the team that developed the housing component for the creation of Nunavut."

Gary likes the changes that he's been a part of, which includes a new focus on working with aboriginal groups and development corporations. "It's a very exciting and dynamic time to be working for the Housing Corporation because it continues to be a frontrunner in building the Northwest Territories. The decisions we make today will have an impact on northern residents for years to come, so we need to ensure we're doing it right!"

Some of the most exciting changes Gary notes is the new International approach that the Housing Corporation is taking. "The Corporation has demonstrated its ability to be flexible and innovative. We have created a business development section to market Corporation northern technology and expertise around the world. There is no doubt, this is the way of the future."

Partnering with private enterprise and community groups helps to provide the necessary teamwork to bring major projects to life.

What Gary finds most rewarding is being part of a very skilled and talented team. "People... both in the field and here at headquarters, that's what really makes the Corporation so successful."

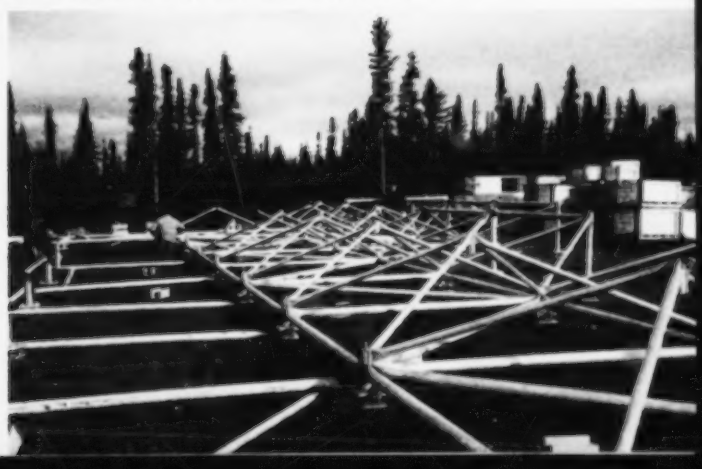
Quick Facts

- Approximately 1 in 6 households benefit from rental housing provided by the NWT Housing Corporation.
- An estimated one-third of all households have received shelter assistance from the NWT Housing Corporation either in the form of subsidized rental housing or a homeownership or repair program.
- 92% of residents in public housing are Aboriginal.
- About half of all households (49%) in the NWT live in dwellings that they own.

Long Service Awards:

Lucille Harrington	10 years
Ross Bowring	10 years
Debbora Buck-Colburn	10 years
Jeff Anderson	15 years
Debbie Barry	15 years
Tom Gross	15 years
Gordon McSwain	20 years

Space frame construction is just one example of efficient techniques that are suitable to Northern climate conditions.



Northwest Territories Housing Corporation

Financial Statements

March 31, 2000

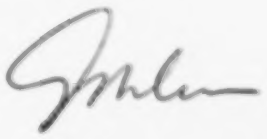
Management's Responsibility for Financial Reporting

To the Honourable Roger T. Allen
Minister Responsible for the
Northwest Territories Housing Corporation

The accompanying financial statements have been prepared by management, which is responsible for the reliability, integrity and objectivity of the information provided. The statements have been prepared in accordance with generally accepted accounting principles in Canada. Where necessary the statements include amounts that are based on informed judgements and estimates by management, giving appropriate consideration to reasonable limits of materiality.

In discharging its responsibilities for the integrity and fairness of the financial statements and for the accounting systems from which they are derived, management maintains the necessary system of internal controls designed to provide assurance that transactions are authorized, assets are safeguarded and proper records are maintained. These controls include quality standards in hiring and training employees, written policies and procedures manuals, and accountability for performance within appropriate and well-defined areas of responsibility. The Corporation's management recognizes its responsibility for conducting the Corporation's affairs in accordance with the requirements of applicable laws and sound business principles, and for maintaining standards of conduct that are appropriate to a Territorial Crown Corporation.

The independent auditor, the Auditor General of Canada, is responsible for auditing the financial statements of the Corporation and for issuing his report thereon.



Tom R. Beaulieu
President

J.B. (Jeff) Anderson, CGA
Chief Financial Officer
Finance and Corporate Services

Yellowknife, NT
July, 2000

Auditor's Report

AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

AUDITOR'S REPORT

To the Minister of the
Northwest Territories Housing Corporation

I have audited the balance sheet of the Northwest Territories Housing Corporation as at March 31, 2000 and the statements of operations, equity and cash flows for the year then ended. These financial statements are the responsibility of the Corporation's management. My responsibility is to express an opinion on these financial statements based on my audit.

I conducted my audit in accordance with generally accepted auditing standards. Those standards require that I plan and perform an audit to obtain reasonable assurance whether the financial statements are free of material misstatement. An audit includes examining, on a test basis, evidence supporting the amounts and disclosures in the financial statements. An audit also includes assessing the accounting principles used and significant estimates made by management, as well as evaluating the overall financial statement presentation.

In my opinion, these financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of the Corporation as at March 31, 2000 and the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with generally accepted accounting principles. As required by the *Financial Administration Act*, I report that, in my opinion, these principles have been applied, after giving retroactive effect to the change in the method of accounting for capital contributions from the Government of the Northwest Territories and for the change in the method of amortization of warehouses and office buildings as explained in Note 4 to the financial statements, on a basis consistent with that of the preceding year.

Further, in my opinion, proper books of account have been kept by the Corporation and the financial statements are in agreement therewith and the transactions of the Corporation that have come to my notice during my audit of the financial statements have, in all significant respects, been in accordance with Part IX of the *Financial Administration Act* and regulations and the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and regulations.

Ronald C. Thompson, CA
Assistant Auditor General
for the Auditor General of Canada

Ottawa, Canada
September 30, 2000

Balance Sheet
as at March 31, 2000
($'000)

	2000	April 1, 1999 (Note 3)
ASSETS		
Current		
Cash	$ -	$ 534
Short-term investments (Note 5)	14,176	14,090
Accounts receivable (Note 6)	4,707	10,402
	18,883	25,025
Investment in housing projects		
Land and buildings (Note 7)	116,515	120,643
Mortgages receivable (Note 8)	2,788	2,961
	119,303	123,604
Property and equipment (Notes 4 & 9)	4,316	4,404
	$ 142,502	$ 153,033
LIABILITIES		
Current		
Bank overdraft	$ 199	$ -
Accounts payable (Note 10)	4,530	8,428
Accrued interest	509	517
Due to the Government of the Northwest Territories (Note 11)	61	4,504
Capital contributions advanced (Note 12)	448	-
Contractors' holdbacks	195	132
Current portion of long-term debt	5,069	2,659
Current portion of leave and termination benefits	717	625
Deferred revenue	134	-
	12,062	17,065
Long-term debt (Note 14)	97,507	102,576
Leave and termination benefits	1,194	871
Deferred Capital Contributions – Government of the Northwest Territories (Notes 4 & 13)	34,911	36,423
	145,674	156,937
EQUITY		
Accumulated Surplus/(Deficit) of the Government of the Northwest Territories (Note 4)	(3,172)	(3,904)
	$ 142,502	$ 153,033

Contingencies and commitments (Notes 19 and 20)

Approved by Management:

President

Chief Financial Officer

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

Statement of Operations
For the year ended March 31, 2000
($'000)

EXPENSES		
Contributions to local housing organizations for social housing (Schedule I)	$	27,459
Repairs, maintenance, grants and other costs		20,397
Administration (Schedule II)		11,486
Interest on long-term debt		10,397
Amortization		6,274
Contributions to sponsor groups for social housing (Schedule I)		3,498
Provision for losses on mortgage receivable		3,003
Loss on disposal of land and buildings		1,139
Administration of Government of the Northwest Territories staff housing		1,008
Mortgage write down		(245)
		84,416
REVENUES AND RECOVERIES		
Other revenue and recoveries		1,345
Recoveries from the Government of the Northwest Territories for staff housing		1,008
Investment revenue		955
Recovery of prior year grants		900
Mortgage interest revenue		191
		3,809
Net cost of operations prior to government contributions		80,527
Cost of operations funded by the Government of the Northwest Territories (Note 11)		39,527
Contributions from Canada Mortgage and Housing Corporation (Note 16)		33,328
Amortization of deferred capital contributions (Note 14)		4,969
		77,824
Net cost of operations (Note 17)	$	2,893

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

Exterior of a housing unit nearing completion

Statement of Equity
For the year ended March 31, 2000
($'000)

Accumulated surplus/(deficit) at beginning of year (Note 3)	$	32,017
Adjustments to opening balance		
- Change in the method of amortization of warehouses and office buildings (Note 4)		502
- Change in the method of accounting for capital contributions from the Government of the Northwest Territories (Note 4)		(36,423)
Accumulated surplus/(deficit) at beginning of year - restated		(3,904)
Net cost of operations		(2,890)
		(6,794)
Contributions from the Government of the Northwest Territories		
Acquisition of non-depreciable capital assets		3,431
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt (Note 11)		191
		3,622
Accumulated surplus/(deficit) at end of the year	$	(3,172)

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

Framed and ready for insulation.

Statement of Cash Flows
For the year ended March 31, 2000
($'000)

Cash flow from operating activities

Cash received from:		
Government of the Northwest Territories	$	39,125
Canada Mortgage and Housing Corporation		33,592
Miscellaneous revenue		2,227
		74,944
Cash used for:		
Interest on long term debt		10,405
Contributions to Local Housing Organizations for social housing		32,491
Repairs, maintenance, grants & other costs		23,856
Administration (Schedule H)		11,164
Administration of Government of the Northwest Territories staff housing		1,008
		78,924
Net cash used by operating activities		(3,980)

Cash flow from financing activities

Contribution from Government of the Northwest Territories credited to equity	3,622
Contribution from Government of the Northwest Territories credited to deferred capital contributions	3,473
Repayment of long term debt	(2,659)
Recovery from Nunavut Housing Corporation	4,390
Net cash provided by financing activities	8,826

Cash flow from investing activities

Capital expenditures	(8,733)
Mortgage payments received	650
Sale of capital assets	2,591
Net cash used by investing activities	(5,492)
Net decrease in cash and cash equivalents	(646)
Cash and short-term investments, beginning of year	14,623
Cash and short-term investments, end of year	$ 13,977

The accompanying notes and schedules form an integral part of the financial statements.

A completed fourplex, ready to be lived in.

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

1. PURPOSE OF THE ORGANIZATION

The Northwest Territories Housing Corporation, established in 1974 pursuant to the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, is a Territorial Crown Corporation named in Schedule B to the *Financial Administration Act*.

The Corporation is committed to working in partnership with communities and to provide opportunities for communities to become accountable for their own choices and delivery of housing programs. Through this partnership, opportunities are provided to all community residents to have homes that support a healthy, secure, independent and dignified lifestyle. The Corporation's principal objective is to develop, maintain and manage public housing programs in the Northwest Territories.

Pursuant to provisions of the *Northwest Territories Housing Corporation Act*, the Corporation is dependent upon the Government of the Northwest Territories, either directly, or indirectly through guarantees, for the funds required to finance the net cost of its operations, for capital projects and the recovery of staff housing expenditures.

The Northwest Territories Housing Corporation is exempt from income tax. The Corporation is subject to Goods & Services taxes and has complied with requirements applicable to the Corporation.

2. SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

The Corporation's financial statements are prepared in accordance with generally accepted accounting policies. The significant accounting policies are as follows:

Revenue recognition

Government of the Northwest Territories contributions, which are provided through the Department of the Executive, are restricted in nature, subject to the provisions of Section 20 of the *Northwest Territories Housing Corporation Act* and Part IX of the *Financial Administration Act*. Accordingly, contributions from the Government of the Northwest Territories are recognized as revenue in the year in which the related expenditures are incurred.

Contributions and recoveries from the Government of the Northwest Territories for operations and maintenance are credited to operations, except for those amounts provided for loan principal repayments which are credited to equity.

Capital contributions for depreciable capital expenditures are recorded as deferred capital contributions on the balance sheet and are amortized on the same basis and over the same periods as the related capital assets. Capital contributions for non-depreciable capital expenditures are credited to equity, or if used for repairs, maintenance, grants and other period costs, are credited to operations.

Federal contributions, which are provided by Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC), are restricted in accordance with provisions in the Social Housing Agreement executed by the Corporation and CMHC. Accordingly, federal contributions are recognized as revenue in the year in which the related expenditures are incurred.

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

Investment in housing projects - land and buildings
Land and buildings constructed by the Corporation are stated at cost. Buildings transferred to the Northwest Territories Housing Corporation from CMHC are stated at CMHC's book value effective April 1, 1997. Construction in progress includes amounts which may be transferred to land and buildings for rental and are carried at cost. It also includes amounts that may be transferred to homeowners and a mortgage taken back against the property. These properties are carried at their estimated realizable value.

Amortization is provided using the following methods and annual rates. The provisions for amortization begin in the year the building is completed or transferred in and are taken for the full year.

Social housing, senior citizens' housing, lease/purchase housing and staff housing	Declining	5%
Northern rental housing	Straight-line	5%

Investment in housing projects - mortgages receivable

a) Mortgage write-downs
The Corporation, under section 44(1) of its Act, subsidizes principal and interest payments due from homeowners under the legal terms and conditions of mortgages. These subsidies vary in amount depending on the income of the mortgagors. Subsidies are expensed in the year the mortgage is approved.

Accordingly, the mortgage receivable balance represents the present value of the expected future unsubsidized payments from the mortgagors, net of an allowance for impaired mortgages.

Subsequent changes to the amount of subsidy provided, resulting from changes in income of the mortgagor, are recognized in the year the changes occur.

b) Allowance for impaired mortgages
Mortgages are considered impaired when a deterioration in credit quality has occurred and there is reasonable doubt as to the timely collection of principal and interest. A mortgage is considered impaired when a payment is six months in arrears. An allowance is established to reduce the recorded value of the mortgage to its estimated realizable value based on the present value of expected payments.

Initial and subsequent changes in the amount of mortgage impairment are recorded in the year the changes occur.

Mortgage interest revenue
Interest income on mortgages is recorded on the accrual basis. When a mortgage becomes impaired, recognition of interest ceases. Thereafter, interest income is recognized on a cash basis, but only after prior write-offs arising from credit losses and the allowance for impairment has been recovered.

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

Property and equipment
Property and equipment are stated at cost. Amortization is provided using the following methods and annual rates:

Office furniture and equipment	Declining balance	20%
Warehouses, office buildings and staff housing	Declining balance	5%

Leasehold improvements are amortized on a straight-line basis over the term of the leases.

Contributions to local housing organizations
Houses owned by the Corporation are operated by local housing associations, authorities, municipalities and bands. The Corporation provides contributions for the annual operating requirements of these local housing organizations. These contributions are recorded on an accrual basis by the Corporation.

Pension contributions
The Corporation and its employees, who are deemed to be employees of the Government of the Northwest Territories, make contributions to the Public Service Superannuation Plan administered by the Government of Canada. Contributions to the Plan are required from both the employees and the Corporation. These contributions represent the total pension obligation of the Corporation and are expensed in the year in which services are rendered. The Corporation is not required under present legislation to make contributions with respect to actuarial deficiencies of the Public Service Superannuation Account.

Leave and termination benefits
The Corporation accrues in its accounts the estimated liabilities for severance pay, annual leave and overtime-compensatory leave, which are recorded as the benefits are earned by the employees.

Measurement uncertainty
The preparation of financial statements in accordance with generally accepted accounting principles requires the Corporation to make estimates and assumptions that affect the amounts of assets, liabilities, revenues and expenditures reported in the financial statements. By their nature, these estimates are subject to measurement uncertainty. The effect on the financial statements of changes to such estimates and assumptions in future periods could be significant, although, at the time of preparation of these statements, the Corporation believes the estimates and assumptions to be reasonable. Some of the more significant management estimates relate to: valuation of social housing and mortgages receivable; the costs of administering staff housing for the Government of the Northwest Territories; and the costs of administering social housing programs for the Canada Mortgage and Housing Corporation.

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

3. CHANGE IN OPERATIONS

On April 1, 1999, the *Nunavut Act* came into force, duplicating Northwest Territories legislation including the *Housing Corporation Act* for Nunavut. At April 1, 1999 the Nunavut Housing Corporation (NHC) took over the operations of the Northwest Territories Housing Corporation (NWTHC) in the Nunavut territory.

The consequential allocation of assets, liabilities and deficit to the two Corporations effective April 1, 1999, as approved by representatives of both Corporations, is as follows:

BALANCE SHEET	**March 31, 1999**	**April 1, 1999**	
Assets		**Nunavut**	**NWT**
Current			
Cash	$ 957	$ 424	$ 533
Short-term investments	25,314	11,224	14,090
Accounts receivable			
GNWT	2,366	-	2,366
Canada Mortgage and Housing Corporation	1,328	339	989
Other	2,724	67	2,657
	32,689	12,054	20,635
Investment in housing projects			
Land and buildings	392,871	272,228	120,643
Mortgage receivables	12,542	9,581	2,961
	405,413	281,809	123,604
Property and equipment	8,707	4,805	3,902
	$ 446,809	$ 298,668	$ 148,141
Liabilities			
Current			
Accounts payable			
Trade	$ 6,586	$ -	$ 6,586
Local Housing Organizations	1,367	(475)	1,842
Accrued interest	1,543	1,026	517
Due to the Government of the Northwest Territories	4,504	-	4,504
Contractor's holdbacks	1,120	788	332
Current portion of long-term debt	7,804	5,145	2,659
Current portion of leave and termination benefits	729	104	625
Due to (from) NWTHC/NHC	-	4,390	(4,390)
	23,653	10,978	12,675
Long-term debt	317,764	215,188	102,576
Leave and termination benefits	1,003	130	873
	318,767	215,318	103,449
Equity			
Government of the Northwest Territories	104,389	-	32,017
Government of Nunavut	-	72,372	-
	$ 446,809	$ 298,668	$ 148,141

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

The April 1 opening balances allocated to the Northwest Territories Housing Corporation, as detailed above, aggregated for accounts receivable and accounts payable, and amended for changes in accounting policy (see Note 4) are presented in the Balance Sheet for comparative purposes.

The comparison of the current year results, after division, to the prior year results, before division, is not considered meaningful because of changes in various factors including the fundamental differences between the eastern and western regions in their operations, diversity of housing portfolios, and business economies. Additionally, it was not practical to segregate results before division between eastern and western territorial operations. Consequently, the statements of operations, equity and cash flows present only the results for the current year ended March 31, 2000 without any comparative figures.

4. CHANGES IN ACCOUNTING POLICY

Deferred Capital Contributions – Government Northwest Territories

Effective April 1, 1999, the Corporation changed its method of accounting for the contributions received from the Government of the Northwest Territories for the acquisition or construction of depreciable capital assets. As disclosed in Note 2, these contributions are now recorded as deferred capital contributions – Government of the Northwest Territories and are amortized on the same basis and over the same period as the related capital assets.

Prior to this, capital contributions used for capital expenditures were credited to equity. This change in accounting policy, which has been applied retroactively, results in an opening balance adjustment (April 1, 1999) to the balance sheet, increasing Deferred Capital Contributions and reducing Equity by $36,423,000. The effect on current year operations has been an increase in the amortization of deferred capital contribution of $4,985,000.

Amortization – Capital Assets

Effective April 1, 1999, the Corporation changed its method of amortization for warehouses and office buildings from the straight line to the declining balance method. The effect of this change, which has been applied retroactively, is an opening balance adjustment (April 1, 1999) increasing Fixed Assets and Equity on the balance sheet by $502,000. The effect on current year operations has been a decrease in amortization of fixed assets of $90,000.

5. SHORT-TERM INVESTMENTS

The Corporation invests in the short-term money market at fixed rates. The portfolio yield during the year ended March 31, 2000 ranged from 2.50% to 5.06% (1999 - 2.50% to 5.50%). All instruments held in short-term investments have an R-2 high or an AA rating or higher from either the Dominion Bond Rating Service or the Canadian Bond Rating Service. Investments are limited to a maximum of 5% to 50% of the total portfolio and a maximum dollar value of $10 million depending on the issuer of the investment. There is no significant concentration in any one investment counterparty. The average term to maturity is 28 days. (1999 - 35 days)

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

6. ACCOUNTS RECEIVABLE

	2000	April 1, 1999 (Note 3)
Nunavut Housing Corporation	$ -	$ 4,390
Government of the Northwest Territories	-	1,601
Government of the Northwest Territories – Staff Housing	-	765
Canada Mortgage and Housing Corporation	722	989
Local Housing Organizations	930	-
Receiver General for Canada – GST	1,010	1,054
Public Works & Government Services Canada – RCMP	1,460	468
Other	585	1,135
	$ 4,707	$ 10,402

7. INVESTMENT IN HOUSING PROJECTS - LAND AND BUILDINGS

	2000			April 1, 1999 (Note 3)
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Land	$ 372	$ -	$ 372	$ 372
Inventory of unsold housing	3,321	-	3,321	3,074
Social housing	137,969	44,658	93,311	87,071
Northern rental housing	1,720	1,709	11	23
Senior citizens' housing	17,512	3,849	13,663	22,340
Lease/Purchase housing	5,421	1,132	4,289	7,363
Staff housing	309	70	239	400
Construction in progress	1,309	-	1,309	-
	$ 167,933	$ 51,418	$ 116,515	$ 120,643

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

8. INVESTMENTS IN HOUSING PROJECTS - MORTGAGES RECEIVABLE

	2000	April 1, 1999 (Note 3)
First mortgages, rural and remote housing, bearing interest at rates varying between 0% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 25 years	$ 2,377	$ 2,697
Less: allowance	(2,207)	(2,495)
	170	202
Other mortgages, bearing interest at rates varying between 6% and 14.25% per annum, repayable over a maximum period of 15 years	17,880	14,647
Less: allowance	(15,262)	(12,106)
	2,618	2,541
Direct lending and land acquisition loans bearing interest at rates varying between 7.75% and 13.25% per annum, repayable over a maximum period of 15 years	765	848
Less: allowance	(765)	(630)
	-	218
	$ 2,788	$ 2,961

The recorded value of those mortgages specifically identified as being impaired is $ 18,234,000 (April 1,1999 - $15,231,000).

9. PROPERTY AND EQUIPMENT

	2000			April 1, 1999 (Note 3)
	Cost	Accumulated Amortization	Net	Net
Warehouses	$ 5,331	$ 1,969	$ 3,362	$ 3,514
Office furniture and equipment	2,931	2,184	747	731
Office buildings	87	87	-	-
Leasehold improvements	271	64	207	159
	$ 8,620	$ 4,304	$ 4,316	$ 4,404

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

10. ACCOUNTS PAYABLE

	2000	April 1, 1999 (Note 3)
Trade	$ 3,064	$ 6,586
Local Housing Organizations	715	1,842
Government of the Northwest Territories, Staff Housing	420	-
Government of the Northwest Territories	331	-
	$ 4,530	$ 8,428

11. DUE TO THE GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2000
Balance at beginning of the year	$ 4,504
Repayment	(4,504)
	-
Operating contributions	21,684
Contributions provided for loan principal repayments of long-term debt	(191)
Capital contributions used for repairs, maintenance, grants and other costs (Note 12)	17,895
	39,388
Cost of operations net of unfunded items	39,327
Balance at end of year	$ 61

The GNWT makes advances to the Corporation for funding operations and principal repayments of long-term debt. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenditures incurred for the year. Amounts advanced in excess of the actual expenditures are due to the GNWT at year-end and are carried forward as a non-interest bearing advance for the following year.

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

12. CAPITAL CONTRIBUTIONS ADVANCED

	2000
Balance at beginning of the year	$ -
Capital contributions received	25,247
	25,247
Capital expenditures	6,904
Capital contributions used for repairs, maintenance, grants and other costs (Note 11)	17,895
	24,799
Balance at end of the year	$ 448

The GNWT makes advances to the Corporation for capital expenditures and for repairs, maintenance, grants and other costs. Approved contributions recorded in the financial statements are dependent upon actual expenditures incurred for the year. Although the Corporation has moved to a one-year delivery for its capital programs, effective April 1, 1999, any amounts advanced in excess of actual expenditures at year-end are carried forward as a non-interest-bearing advance for the following year.

13. DEFERRED CAPITAL CONTRIBUTIONS – GOVERNMENT OF THE NORTHWEST TERRITORIES

	2000
Balance, beginning of year	$ 36,423
GNWT contribution for depreciable capital assets	3,473
Amortization of deferred capital funding	(4,985)
Balance, end of year	$ 34,911

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

14. LONG-TERM DEBT

	2000	April 1, 1999 (Note 3)
Loans from Canada Mortgage and Housing Corporation, repayable in annual installments until the year 2033, bearing interest of 6.97% (1999 - 6.97%). The loans are guaranteed by the Government of the Northwest Territories.	$ 28,709	$ 29,149
Mortgages payable to Canada Mortgage and Housing Corporation for units transferred under the new Social Housing Agreement, maturing between the years 2004 and 2048, at interest rates ranging from 4.5% to 21.5% (1999 - 4.5% - 21.5%).	71,767	74,996
	100,476	104,145
Loan from the Government of the Northwest Territories for the provision of Direct Lending Mortgages which is repayable when the program is terminated.	1,000	1,000
Loans from the Government of the Northwest Territories for the provision of Interim Financing which is repayable when the program is terminated.	1,100	1,100
	102,576	105,245
Portion included in current liabilities.	5,069	2,669
	$ 97,507	$ 102,576

Principal repayments and interest requirements over the next five years on outstanding loans are as follows:

	Principal	Interest	Total
2001	$ 2,969	$ 10,124	$ 13,093
2002	3,280	9,813	13,093
2003	3,639	9,454	13,093
2004	4,022	9,063	13,085
2005	4,473	8,570	13,043

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

15. FAIR VALUE OF FINANCIAL INSTRUMENTS

The fair value of cash and short-term investments, accounts receivable and accounts payable and accruals approximates the carrying amount of these instruments due to the short period to maturity.

The carrying amounts of mortgages receivable of $ 2,768,000 (April 1,1999 - $2,961,000), which is based on discounted cash flows, approximates fair value. This should not be interpreted as the realizable value on immediate settlement of these mortgages due to the uncertainty associated with such a settlement.

For other financial instruments, the carrying amounts and the fair values are as follows:

	2000		April 1, 1999	
	Carrying Amount	Fair Value	Carrying Amount	Fair Value
Loans payable	$ 30,809	$ 30,986	$ 31,259	$ 34,317
Mortgages Payable	71,767	100,749	73,986	113,727
	$ 102,576	$ 131,735	$ 105,245	$ 148,044

The fair value of loans and mortgages payable is based on an estimation of the market value of the debt. This is determined by applying the current yield for debt with a similar maturity date issued by the province of Newfoundland and applying this yield to the Corporation's debt. This approach is used because the Government of the Northwest Territories does not issue debt.

16. CONTRIBUTIONS FROM CANADA MORTGAGE AND HOUSING CORPORATION

Recoveries in respect of:	2000
Operations and maintenance	
Contributions to local housing organizations including interest expense	$ 10,821
Repairs, maintenance, grants and other costs	2,503
	$ 13,324

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

On April 24, 1997, the Corporation signed an agreement with Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) replacing all existing social housing program agreements between the two parties.

Under the terms of this agreement, effective April 1, 1997, the Corporation assumes full responsibility and liability for the management and administration of the programs specified in the Agreement, including some programs that were previously managed unilaterally by CMHC. In return for assuming these responsibilities and managing the programs in accordance with the Agreement, the Corporation will receive annual funding over the term of the Agreement which expires on March 31, 2038.

Effective April 1, 1997, CMHC's ownership interest in the rental and loan portfolios affected by the Agreement is transferred to NWTHC as Trustee, in accordance with a Declaration of Trust Agreement signed by both parties. Over the term of the Agreement, NWTHC shall pay CMHC monthly and quarterly installments of principal and interest in return for CMHC's share of the book values of the respective assets. The obligation related to these assets has been accrued in long-term debt as at March 31, 2000 (Note14). Consistent with previous agreements, the Corporation shall pay CMHC for its respective share of any gains realized upon the disposal of any assets that CMHC has an ownership interest.

The Corporation and the Nunavut Housing Corporation have agreed on an allocation of Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) funding provided under the 1997 Social Housing Agreement. Effective April 1,1999, the funding amount of $31,140,290 per annum has been allocated $13,172,244 to the Corporation and $17,968,046 to the Nunavut Corporation. The allocation was based on a geographical costing approach at the community level. Separate agreements have been signed between CMHC and both corporations, effective April 1, 1999.

17. NET COST OF OPERATIONS

The net cost is represented by the following unfunded expenses and recoveries:

	2000
Mortgage write-down	$ (249)
Amortization	6,274
Amortization of deferred capital contributions -	
Government of the Northwest Territories	(4,956)
Contribution for mortgage payables	(2,229)
Provision for losses on mortgage receivable (principal portion)	1,083
Long-term portion of leave and termination benefits	321
Recovery of prior year grants	(98)
Gain/Loss on disposal of land and buildings	1,143
	$ 2,369

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

18. SERVICES TO THE NUNAVUT HOUSING CORPORATION

During 1999–2000 the Corporation provided various corporate and program delivery services to the Nunavut Housing Corporation. The charge for these services was $535,000.

The Nunavut Housing Corporation has contracted the NWT Housing Corportation to provide financial services for the fiscal year 2000-2001. The estimated charge for these services is $478,000.

19. CONTINGENCIES

During 1999-2000, the Corporation provided guarantees to lenders financing certain new or renovated residential housing construction. As at March 31, 2000 a total of 32 (1999 - 32) loan guarantees were in effect, and the outstanding balance of loans guaranteed was $3,082,000 (April 1, 1999 - $3,170,000).

Under the terms of the Social Housing Agreement with CMHC, the Corporation is responsible for the administration of a number of loans to third parties, where CMHC is the lender or insurer of these loans. The agreement provides that the Corporation shall indemnify and reimburse CMHC for and save it harmless from all losses, costs and expenses related to these loans. The value of these third party loans is approximately $46,592,000 as at March 31, 2000 (April 1, 1999 - $47,528,000).

20. COMMITMENTS

The Corporation leases office space and rent supplement public housing units under long-term operating lease agreements and is committed to basic rental payments over the next five years. The leases contain escalation clauses for operating costs and property taxes, which may cause the payments to exceed the basic rental. The basic rental payments are as follows:

	Total
2001	$ 3,724
2002	3,076
2003	2,366
2004	2,077
2005	1,644

Rent Supplement leases are renewable after five years for three further five-year periods at rates to be determined when renewing.

Notes to the Financial Statements
March 31, 2000
($'000)

21. RELATED PARTY TRANSACTIONS

The Corporation's relationship with the various local housing organizations (Authorities, Associations, Bands, and Hamlets) is as a "partner" in the delivery of social housing, as provided under individual management agreements. The housing authorities are incorporated under the Northwest Territories Housing Corporation Act and the Minister responsible for the Corporation appoints the members.

The Corporation funds the operating costs of the local housing organizations based on a funding formula. Details of contribution amounts, by district, are provided in Schedule 1. In addition the local housing organizations complete Modernization & Improvement projects on various social housing units, as approved and funded by the Corporation.

The Corporation is also related in terms of common ownership to all Government of the Northwest Territories created departments, agencies and crown corporations. The Corporation enters into transactions with these entities in the normal course of business.

22. SUBSEQUENT EVENT

Subsequent to year-end, the Corporation acquired a housing project from a third party sponsor group, which was in default on their mortgage to Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC). The mortgage on the project was administered by the Corporation, on behalf of CMHC, as provided under the Social Housing Agreement signed in 1997. The corresponding asset ($1,000,000) and liability ($783,000) have been set up on the Corporation's books in the new year.

Quality is in the detail, as seen in this example of roof truss construction.

Contributions to Local Housing Organizations for Social Housing
For the year ended March 31, 2000 ($'000)

Schedule I

	North Slave	South Slave	Western Arctic	2000 Total
Revenue				
Rental Assessments	$ 969	$ 638	$ 1,330	$ 2,937
Doubtful Accounts	(134)	(112)	33	(213)
Miscellaneous Income	51	102	320	473
Total Revenue	886	628	1,683	3,197
Expenditures				
Administration	916	1,268	2,695	4,879
Honorariums	33	36	84	153
Leasing	1,964	918	608	3,490
Maintenance and Repairs	1,446	2,174	5,330	8,950
Power	518	625	2,727	3,870
Fuel	413	656	2,065	3,134
Water and Sanitation	1,103	768	3,120	4,991
Taxes	273	345	449	1,067
Total Expenditures	6,666	6,790	17,078	30,534
Deficiency of Revenue over Expenditures	5,780	6,162	15,395	27,337
Deficits paid by Local Housing Organizations	(244)	(52)	(245)	(541)
Surpluses retained by Local Housing Organizations	121	185	357	663
Total Local Housing Organization Contribution	5,657	6,295	15,507	27,459
Contributions to Sponsor Groups	2,261	699	538	3,498
Total Contributions to Local Housing Organizations for Social Housing	$ 7,918	$ 6,994	$ 15,045	$30,957

Schedule of Administration Expenses
For the year ended March 31, 2000
($'000)

Schedule II

	2000
Salaries and benefits	$ 6,917
Travel and relocation	1,700
Professional and special services	1,107
Building and equipment rentals	864
Computer services	351
Communications	212
Material and supplies	181
Workshops & studies	106
Land title fees and expenses	47
Miscellaneous	1
	$ 11,486

Using local skills to house Northerners.

Travailler ensemble

pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest

Travailler ensemble pour loger les septentrionaux c'est fournir une habitation adéquate, abordable et convenable à tous les résidents. Trouver des solutions aux problèmes de logement dans le Nord et trouver ces solutions à l'aide des septentrionaux. Voilà comment la Société d'habitation travaille en partenariat avec les communautés pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest. En utilisant les ressources du Nord, non seulement fournissons-nous des logements, mais nous faisons également la promotion de styles de vie qui favorisent des vies saines, sécuritaires, indépendantes et dignes, ce qui contribue à faire des Territoires du Nord-Ouest un endroit où il fait bon vivre.

Santé • Sécurité • Indépen

L'honorable
Glenna Hansen,
Commissaire
Gouvernement des Territoires du
Nord-Ouest

Madame,
J'ai l'honneur de vous présenter
le Rapport annuel de la Société
d'habitation des Territoires du
Nord-Ouest couvrant la période
du 1er avril 1999 au 31 mars 2000.

Le tout respectueusement soumis,

Roger E. Allen
Le ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires
du Nord-Ouest.

Dignité

Travailler ensemble

pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest

Travailler ensemble pour loger les septentrionaux c'est fournir une habitation adéquate, abordable et convenable à tous les résidents. Trouver des solutions aux problèmes de logement dans le Nord et trouver ces solutions à l'aide des septentrionaux. Voilà comment la Société d'habitation travaille en partenariat avec les communautés pour bâtir les Territoires du Nord Ouest. En utilisant les ressources du Nord, non seulement fournissons-nous des logements, mais nous faisons également la promotion de styles de vie qui favorisent des vies saines, sécuritaires, indépendantes et dignes, ce qui contribue à faire des Territoires du Nord-Ouest un endroit où il fait bon vivre.

L'honorable
Glenna Hansen,
Commissaire
Gouvernement des Territoires du
Nord-Ouest

Madame,
J'ai l'honneur de vous présenter
le Rapport annuel de la Société
d'habitation des Territoires du
Nord-Ouest couvrant la période
du 1er avril 1999 au 31 mars 2000.

Le tout respectueusement soumis,

Roger T. Allen
Le ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires
du Nord-Ouest.

Message du ministre

Bâtir les Territoires du Nord-Ouest

Un message du ministre, L'hon. Roger T. Allen

Parce qu'elle bâtit des maisons, la Société d'habitation des T.N.-O. bâtit également des communautés.

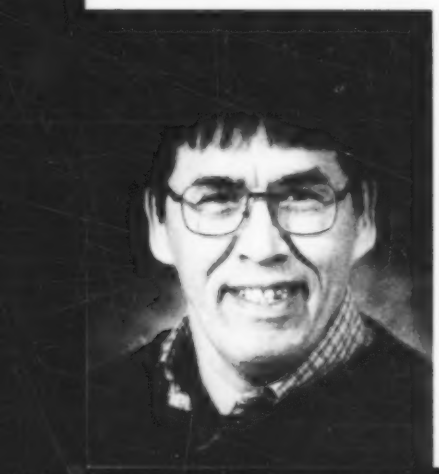
La Société d'habitation accorde de l'aide aux communautés afin de gérer l'habitation. La façon la plus efficace d'assurer un logement adéquat, convenable et abordable est de travailler en partenariat avec les communautés pour fournir, maintenir et gérer l'habitation.

En aidant les gens à obtenir un abri de base, nos partenaires ont comme but de créer un environnement sécuritaire où prospèrent santé, éducation et culture. Dans un bon logement, les gens peuvent vivre dans l'indépendance et la dignité.

La Société d'habitation fournit de l'aide au logement à toutes les couches de la société dans le besoin, en allant des clients aux plus bas revenus qui peuvent être aidés par le programme de logements subventionnés aux clients qui ont plus de ressources et qui ont besoin d'aide pour accéder à la propriété.

Les employés de la Société d'habitation et des organismes locaux d'habitation possèdent la connaissance et l'expertise nécessaires pour aider les gens à prendre de bonnes décisions en matière de logement. Je les félicite pour le zèle et l'engagement dont ils font preuve dans leur travail.

Nous continuerons d'accorder plus de pouvoirs aux communautés, de former des partenariats et d'aider les communautés à assumer la responsabilité de loger convenablement les gens. En remettant aux communautés les outils nécessaires en matière de logement, nous les aidons à se bâtir elles-mêmes.



Message du président

Bâtir de nouveaux partenariats

Un message du président, Tom R. Beaulieu

Bâtir les Territoires du Nord-Ouest en créant de nouveaux partenariats. C'est la vision qui va établir les T.N.O. et susciter des solutions provenant des communautés elles-mêmes pour régler les défis uniques que nous devons relever en matière d'habitation. Cette année a été marquée par le départ du Nunavut et également par le départ de notre ancien président, M. Dave Murray. J'aimerais profiter de l'occasion pour remercier Dave pour son aide exceptionnelle à la Société d'habitation des T.N.-O. au fil des ans.

Notre première année de transition a permis à la Société d'habitation des T.N.-O. de se fixer de nouvelles orientations et une nouvelle vision. Une partie de cette vision comprend un effort renouvelé pour travailler en plus étroite collaboration avec les groupes autochtones et les partenaires communautaires. L'un de nos principaux buts était de redéfinir les lignes de démarcation des districts et de créer cinq nouveaux districts. La grosseur moindre des districts permet aux employés de travailler en plus étroite collaboration avec les communautés et d'avoir une meilleure compréhension des besoins de ces dernières. De plus, la Société d'habitation des T.N.-O. a établi de nouvelles relations avec les groupes autochtones et les sociétés de développement. Les partenariats sont axés sur une nouvelle approche créative pour résoudre les défis en matière d'habitation.

Les actifs les plus importants de la Société ne sont pas les poutres, les tuiles ni les clous utilisés dans la construction des maisons. Ce sont nos gens. Cette année a marqué d'énormes progrès pour ce qui est de l'habitation et des questions s'y rapportant. Cela reflète directement l'immense contribution apportée par les employés de la Société d'habitation des T.N.-O. de même que les efforts de nos organismes locaux d'habitation. J'aimerais remercier tous nos employés et nos partenaires pour les efforts fournis cette année.

Alors que nous continuons d'élaborer de nouvelles relations avec nos partenaires dans les communautés, nous continuerons de trouver de nouvelles façons plus efficaces d'améliorer les conditions d'habitation de tous les résidents des T.N.-O. Dans le cadre d'un tel processus, la Société d'habitation fournira également de l'emploi et d'autres occasions qui offriront des styles de vie dignes et valorisants à nos résidents. Enfin, grâce à l'aide de ses partenaires autochtones et communautaires, la Société d'habitation sera une collaboratrice de toute première importance pour atteindre les objectifs du gouvernement des T.N.-O. et pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest.

Programmes et services

Bâtir le Nord est un vrai partenariat

Qu'est-ce que la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest?

Répondre aux besoins en matière d'habitation de tous les septentrionaux s'avère un véritable défi. La création de nouvelles habitations adaptées à nos conditions climatiques rudes, le manque de financement et le coût élevé de la construction dans le Nord continuent de présenter des défis.

S'assurer que les familles et les particuliers ont un endroit sécuritaire, adéquat et convenable pour vivre est la préoccupation principale de la Société d'habitation. La Société d'habitation est une société d'État du gouvernement des T.N.-O. et travaille à améliorer les conditions et les normes en matière d'habitation. La Société appuie 22 organismes locaux d'habitation à l'échelle des T.N.-O., lesquels fournissent, entretiennent, gèrent et développent l'habitation et les choix en matière d'habitation des résidents. La Société travaille à bâtir les T.N.-O. de la façon suivante : elle travaille avec ses partenaires dans les communautés pour identifier des solutions et de nouvelles idées en matière d'habitation.

La Société d'habitation continue de fournir une grande variété de programmes d'habitation. Ses partenaires dans les communautés et les organismes locaux d'habitation fournissent la majorité des programmes. Tous les programmes ont un même but : fournir des solutions d'habitation qui offrent des choix de logement convenable, adéquat et abordable. De plus en plus, la Société d'habitation utilise des idées et des solutions locales aux problèmes d'habitation. Souvent ce sont ces solutions qui sont les plus efficaces et qui fournissent les plus gros dividendes dans la construction du Nord.

Programmes

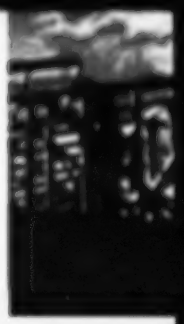
Pour certaines personnes, la meilleure façon d'avoir une habitation convenable est de louer. Pour d'autres, accéder à la propriété et habiter dans sa propre maison constituent le meilleur choix. La Société d'habitation fournit des solutions aux clients admissibles, dans toutes les catégories. L'aide comprend des programmes pour la location subventionnée d'habitation, l'aide pour l'accession à la propriété et la réparation de maisons.

Programmes de location

La Société possède plus de 2 200 logements qui offrent un abri aux résidents du Nord. Certains de ces logements ont été construits en partenariat avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement, alors que d'autres sont loués du secteur privé.

Construire aux T.N.-O., une maison à la fois, est un processus compliqué

Par le biais d'une entente avec la Société d'habitation des T.N.-O., ces logements sont opérés et entretenus par les organismes locaux d'habitation avec du financement fourni par la Société et provenant du gouvernement des T.N.-O. et de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. De plus, la Société fournit du financement aux organismes locaux d'habitation pour la plupart des projets de réparation aux maisons en fonction des besoins.



Les contributions de la Société aux organismes locaux d'habitation pour 1999-2000 ont été de 32,4 millions de dollars. Ce financement a payé pour le fonctionnement de 2 249 unités de location.

Il y a quatre programmes de location financés dans le cadre du budget des immobilisations de la Société : le programme de logement indépendant pour les personnes âgées, le programme d'amélioration ou de remplacement des unités territoriales de location du Nord; les projets de modernisation et de rénovation et le programme de remplacement et de réparation des dommages causés par les incendies.

Logement indépendant pour les personnes âgées

Ce programme permet aux personnes âgées de continuer de vivre de façon indépendante. Les logements pour les personnes âgées, souvent sous forme de maisons quadrifamiliales, sont construits par la Société, puis remis aux organismes locaux d'habitation pour qu'ils les administrent et les entretiennent. Au cours des cinq dernières années, cinq maisons quadrifamiliales ont été construites : une à Dettah, une à N'dilo, et trois à Rae-Edzo.

Amélioration ou remplacement des unités territoriales de location du Nord

Les unités territoriales de location du Nord constituent les plus vieilles et les plus petites unités de location de l'inventaire de la Société d'habitation des T.N.-O. et nécessitent le plus de réparations et de remplacement. Ce programme fournit du financement pour effectuer des réparations. Quand ce n'est pas économique de réparer le logement, celui-ci est remplacé. En 1999-2000, la SHTNO a réalisé cinq projets du genre.

Modernisation et rénovation

La SHTNO finance des projets pour améliorer la santé et la sécurité dans des unités de logement de location subventionnées, grâce à la modernisation, l'amélioration et le remplacement des logements. Au cours de 1999-2000, plus de 750 unités de logement ont été améliorées pour répondre aux normes du codes du bâtiment, aux exigences en matière d'entretien et pour accroître l'efficacité en matière d'énergie. Ce travail a compris la réfection de toits, de nouvelles portes et fenêtres, l'amélioration de l'isolation, le remplacement de fournaises, des améliorations mécaniques et des améliorations pour rendre certaines unités faciles d'accès. De même, trois unités ont été modifiées pour faciliter l'accès aux résidents handicapés, en construisant des rampes pour fauteuils roulants. En 1999-2000, environ 39 unités de logement ont été complètement rénovées. La Société fournit des fonds aux organismes locaux d'habitation pour rénovation et modernisation.

Programmes d'accession à la propriété

Les programmes d'accession à la propriété sont conçus pour permettre aux gens de s'aider eux-mêmes. Les programmes aident les familles qui peuvent se permettre les dépenses de fonctionnement d'une maison ou la construction d'une maison, ou à effectuer des réparations à leur maison actuelle.

Aux livres de la Société, 388 hypothèques remboursables sont inscrites, d'une valeur brute de 39,9 millions de dollars au 31 mars 2000. De ce montant, la tranche remboursable par les clients des hypothèques, nette de subventions, est de 2,8 millions de dollars, soit 7 %. Cet important niveau de subvention démontre que la Société s'engage à loger les septentrionaux dans leur propre maison.

Préparer le matériel pour le transport ne constitue que l'un des aspects de ce qu'il y a à faire.

Les familles qui désirent posséder une maison, agrandir ou réparer la leur pour en prolonger la durée peuvent bénéficier du programme d'aide accrue au versement initial (PAWI). La Société accorde une subvention aux familles, sous forme d'un versement initial ou d'une assistance sous forme de prêt allant de 5 à 70 % du coût de la maison ou des réparations. Le niveau d'aide dépend de certains facteurs comme le prix d'achat, s'il s'agit d'une nouvelle construction ou d'une réparation et des revenus du ménage. La famille doit obtenir une hypothèque bancaire pour le solde du coût.

Si l'aide est accordée à un nouveau propriétaire, une tranche pouvant aller jusqu'à 10 % de la subvention est considérée comme un prêt-subvention remboursable à court terme. La tranche qui reste est remise sur une période de 15 ans, pourvu que la famille entretienne la maison comme sa principale résidence et continue de payer sa tranche de prêt à la banque.

Semblable au PAWI, le programme de logement indépendant permet aux familles à bas revenus, qui ont des besoins en matière d'habitation, de se procurer de modestes demeures, de rénover ou de réparer leur maison actuelle. Le programme de logement indépendant est principalement conçu pour aider les septentrionaux qui vivent dans de petites communautés éloignées des T.N.-O. Même si les familles aidées dans le cadre du programme de logement indépendant peuvent ne pas être obligées d'obtenir du financement bancaire pour toute tranche du coût de la maison, elles peuvent par contre être obligées de rembourser une petite tranche à la Société. Comme le programme PAWI, la tranche qui reste de l'aide est remise sur une période de 15 ans, pourvu que la famille entretienne la maison comme sa principale résidence et continue de payer la Société.

Financement pour effectuer des réparations aux propriétés

Les personnes âgées qui sont propriétaires peuvent obtenir un prêt unique de 15 000 $ dans leur vie, en vertu du programme de réparation des maisons des personnes âgées, pour effectuer des réparations qui améliorent la condition de leur maison. En plus de la subvention de base, la Société paiera les frais de transport pour faire parvenir les matériaux jusqu'à la maison.

De l'aide est également disponible pour les familles qui possèdent leur propre maison afin d'effectuer des réparations urgentes nécessaires pour que leur maison soit saine et sécuritaire. Grâce au programme de réparations urgentes, les réparations qui doivent être effectuées en toute urgence pour régler des problèmes de santé et de sécurité sont admissibles pour recevoir du financement. Le financement du programme de réparations urgentes est à frais partagés avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Programme territorial de location avec option d'achat

Les familles qui louent des unités du programme territorial de location de la Société peuvent acheter leur maison, de la Société, à prix raisonnable. Pour se qualifier dans le cadre de ce programme, les familles doivent être en mesure d'assumer l'entretien et les coûts d'opération et ne pas avoir d'arriérages de loyer.

Construire des maisons en groupe aide à réduire les coûts de construction.

Une tranche de la location payée par la famille est appliquée sur le coût d'achat. Le prix de vente est en plus réduit de 5 % pour chaque année depuis la construction de la maison. Pour acheter la maison, les familles doivent obtenir le droit légal du terrain où est située la maison et assumer tous les coûts pour les taxes, l'entretien, l'assurance et les services d'utilité publique.

Maisons préfabriquées

L'une des difficultés auxquelles font face les futurs propriétaires est le coût élevé et la logistique pour transporter les matériaux de construction, particulièrement dans les communautés éloignées. Les futurs propriétaires peuvent acheter des maisons préfabriquées auprès de la Société et profiter de l'expertise de la Société pour transporter et expédier les matériaux de construction dans le Nord. Les familles doivent assurer le financement de tous les coûts de la maison plus le transport et les taxes.

Garanties d'hypothèques

La Société aide également les familles à emprunter de l'argent d'une banque pour construire ou acheter une maison sur les terres de la Division des affaires indiennes du ministère des Affaires indiennes et du Nord canadien. Ces terres, situées dans bon nombre de communautés territoriales, sont contrôlées par les bandes indiennes. En vertu de la Loi sur les Indiens, la propriété sur ces terres ne peut pas être utilisée pour garantir une hypothèque. C'est pourquoi, il faut des garanties d'hypothèques. Au 31 mars 2000, la Société avait inscrit dans ses livres un montant de 4 082 000 $ de garanties d'hypothèques, sur une limite permise de 10 000 000 $.

Buts de la Société

La Société d'habitation appuie les buts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et travaille à bâtir les T.N.-O. :

1. En augmentant l'impact de l'industrie de l'habitation sur la création d'emplois et d'entreprises aux Territoires du Nord-Ouest.
2. En améliorant les conditions d'habitation aux Territoires du Nord-Ouest.
3. En améliorant la qualité des conseils, de l'aide et de l'appui fournis aux organismes locaux d'habitation, aux communautés et aux organismes autochtones d'habitation.
4. En améliorant le moral des employés de la Société pour que l'expérience collective des employés ne soit pas plus réduite.

Le fait de fournir une habitation convenable, adéquate et abordable aux résidents permet également d'améliorer la santé et le mieux-être des particuliers et des familles. De concert avec nos partenaires dans les communautés, la Société continuera d'appuyer ces buts importants.

Les vents à vol, comme on les appelle, constituent la base de bon nombre de projets de construction.

Buts et objectifs

1 Buts

Augmenter aux Territoires du Nord-Ouest l'impact de l'industrie de l'habitation sur la création d'emplois et d'entreprises.

Stratégies

a) Chercher des possibilités afin d'ouvrir de nouveaux marchés pour les entreprises et les produits du secteur privé de façon à répondre aux conditions de marché émergentes de l'industrie de l'habitation.

b) Chercher des possibilités avec le secteur privé pour établir des entreprises produisant des produits fabriqués dans le Nord ou trouver des débouchés.

Activités

La Société d'habitation a terminé la première vente de matériaux de construction à l'Alaska. Des matériaux de construction pour 7 unités ont été envoyés par bateau à Barrow, en Alaska, au cours de l'été 1999. La valeur totale des matériaux achetés de fournisseurs et de manufacturiers territoriaux équivalait à environ 500 000 $.

En plus, la Société a acheté pour 1,1 million de dollars de matériaux auprès de fournisseurs et de manufacturiers pour construire des unités pour la GRC, en 1999-2000. La Société a acheté 99 % des matériaux auprès de fournisseurs et de manufacturiers du Nord.

La Société, avec le ministère des Ressources, de la Faune et du Développement économique, finance l'Association des manufacturiers des T.N.-O. qui fait la promotion des produits et services des T.N.-O.

2 Buts

Améliorer les conditions d'habitation dans le territoire de l'ouest.

Stratégies

a) Insister davantage sur la préservation de l'énergie pour réduire les coûts d'habitation.

b) Continuer le financement du logement social avec le gouvernement fédéral.

c) Analyser l'efficacité de la vente de logements publics actuels et utiliser les produits de la vente pour construire de nouvelles unités ou pour rénover des unités actuelles.

d) Insister davantage sur un inventaire de logements dans les communautés.

Activités

La Société a continué un projet P-3 pour terminer des projets de préservation d'énergie de plus de 1 million de dollars. D'après le vérificateur général du Canada, les projets de préservation d'énergie ne sont pas admissibles pour une approche de financement P-3. La Société travaille avec Energy Alliance pour élaborer une stratégie de gestion de l'énergie qui ne fera pas uniquement la promotion des projets mais qui comprendra également des plans pour les organismes locaux d'habitation et pour sensibiliser davantage les locataires.

Le ministre de la Société a rencontré son homologue canadien, l'honorable Alfonso Gagliano. La Société participera, avec d'autres provinces et territoires, à une rencontre pour déterminer les allocations de financement résultant de l'annonce récente du fédéral du financement des sans abri.

La Société a tenu de longues discussions avec la SCHL pour déterminer des façon de vendre des unités de logement social à frais partagés.

En 1999-2000, la Société a augmenté de 1 million de dollars les budgets des organismes locaux d'habitation pour l'entretien et les rénovations des logements sociaux.

3

Buts

Améliorer la qualité des conseils, de l'aide et de l'appui fournis aux organismes locaux d'habitation, aux communautés et aux organismes autochtones d'habitation.

Stratégies

a) Développer davantage la capacité de recherche afin de fournir une meilleure aide sur les nouveaux produits et services offerts dans le domaine de l'habitation.

b) Renforcer les processus de consultation avec les principaux intéressés (secteur privé, organismes locaux d'habitation, communautés et organismes autochtones).

c) Améliorer les communications de la Société avec les régions, les communautés, les organismes autochtones et le public.

Activités

En 1999-2000, la Société a mené un sondage auprès de tous les organismes locaux d'habitation pour déterminer dans quels domaines nos partenaires des communautés ont besoin d'une aide et d'un appui accrus.

Dans l'ensemble, la Société a reçu une cote de confiance de 53 % de la part des organismes locaux d'habitation, indiquant la nécessité d'améliorer tous les domaines de soutien. Des rencontres de district et territoriales entre les organismes locaux d'habitation et la Société ont été prévues pour permettre l'échange d'information et déterminer ce que désirent les organismes en matière d'appui, d'aide et de recherche.

4

Buts

Améliorer le moral des employés de la Société pour que l'expérience collective des employés ne soit pas davantage réduite.

Stratégies

a) Chercher des possibilités pour encourager les employés actuels à rester.

b) Augmenter la participation des employés de l'administration centrale et des districts aux prises de décisions de la Société.

Activités

La Société a terminé un sondage auprès de ses employés pour déterminer les domaines d'inquiétude des employés. Il a été clairement démontré que de nombreux employés sont satisfaits de leur emploi (moyenne de 60 % de satisfaction), mais il y a certains domaines identifiés, principalement reliés au besoin d'encourager la formation et l'avancement des employés. De plus, la formation des cadres a été un autre domaine qui demande un suivi.

Un comité consultatif des employés est en train d'être mis sur pied (composé d'employés bénévoles) pour travailler avec les cadres supérieurs. De même, les cadres supérieurs et moyens ont assisté à une session d'une fin de semaine sur les relations du travail et le harcèlement en milieu de travail.

5

Buts

Augmenter le nombre de logements pour les particuliers, les familles et les communautés.

Stratégies

a) Continuer le processus d'aide aux communautés pour qu'elles assument la responsabilité de fournir le logement social à leurs résidents.

c) Accroître les possibilités pour les communautés de mettre sur pied des projets d'habitation appropriés aux conditions locales.

d) Accroître les efforts pour encourager les familles à reconnaître et à accepter leurs responsabilités de contribuer aux frais de logement.

Activités

Au cours de 1999-2000, la Société a travaillé avec la Dogrib Rae Band Housing Division pour mettre sur pied le premier programme d'accession à la propriété élaboré par une communauté. La Société est présentement à renégocier les modalités de partenariat avec la Première nation des Dénés couteaux-jaunes. La présente entente est en oeuvre depuis cinq (5) ans et la Première nation des Dénés et la Société aimeraient mettre l'entente à jour pour faire ressortir le développement en matière d'habitation des Dénés couteaux-jaunes pendant cette période.

Présentement, certaines communautés livrent tous les programmes de logement social et d'accession à la propriété. Au cours de 1999-2000, Wha Ti a conclu une entente de partenariat.

Projets spéciaux

Projets spéciaux en 1999-2000

La Société d'habitation des T.N.-O. a continué deux projets spéciaux au cours de l'exercice. Le sondage de 2000 sur les besoins en matière d'habitation aux T.N.-O. et le projet de réparation des pilotis.

Sondage de 2000 sur les besoins en matière d'habitation aux T.N.-O.

La Société d'habitation, en partenariat avec le Bureau de la statistique, les organismes locaux d'habitation et les communautés, a complété le sondage de 2000 sur les besoins en matière d'habitation aux T.N.-O. dans toutes les communautés territoriales. Les résultats de ce sondage sont utilisés par la Société d'habitation pour surveiller les changements dans les conditions et les besoins en matière d'habitation, de même que pour aider dans l'allocation aux communautés des ressources en matière d'habitation. Les résultats du sondage fournissent aux communautés l'information nécessaire pour prendre des décisions sur la façon d'attribuer le financement pour régler certains problèmes et besoins spécifiques identifiés en matière d'habitation.

Le sondage a identifié 13 405 unités d'habitation habitées aux Territoires du Nord-Ouest. Environ 4 037 ménages avaient un problème quelconque en matière d'habitation (30 %), alors que 2 726 ménages avaient des besoins impérieux (20 %). Ces derniers ménages n'ont pas les revenus suffisants pour résoudre leurs problèmes d'habitation sans l'aide gouvernementale.

Projet de réparation de pilotis

Le 19 août 1998, un incident s'est produit à Inuvik, alors qu'un propriétaire a perdu sa maison en raison de l'érosion de la fondation sur pilotis. Les pilotis érodés ont fait basculer la maison. Il a donc fallu démolir la maison en raison des dangers qu'elle représentait pour la sécurité.

Suite à cet incident, bon nombre d'entreprises et de résident ont fait tester leurs fondations sur pilotis en bois. Malheureusement, plusieurs fondations démontraient des signes de détérioration précoce; de toute évidence, les pilotis avaient été installés sans que le bois soit traité.

Pour régler ce problème urgent, la Société d'habitation a prévu à son budget des dépenses en immobilisations un montant de 450 000 $ pour effectuer des réparations aux fondations des maisons à Inuvik. Les fondations sur pilotis des maisons de particuliers seront testées dans d'autres communautés de la région de Beaufort Delta. Le programme sera élargi pour comprendre les communautés de Tsiigehtchic, de Fort McPherson, d'Aklavik et de Tuktoyaktuk.

Un ensemble domiciliaire, comme celui-ci, destiné à des personnes âgées, fait usage des progrès en technologie de la conception.

Prestation des services

Le fonctionnement après la création du Nunavut

L'année dernière a été consacrée à faire des ajustements supplémentaires suite à la naissance du Nunavut et à son développement tout au long de son année d'inauguration. La Société d'habitation des T.N.-O. a démontré qu'elle continuera à jouer un rôle de transition crucial et s'est engagée à fournir à la Société d'habitation du Nunavut différents services financiers, jusqu'à ce que cette dernière puisse s'en occuper elle-même.

Avec un nouveau regard sur les régions qui demeurent dans les Territoires du Nord-Ouest, la Société d'habitation centre ses activités sur les défis uniques dans nos communautés en matière d'habitation.

Prestation des services d'habitation aux T.N.-O.

La division a permis à la Société d'habitation de revoir les délimitations des activités de district et de restructurer les centres de services régionaux, dans le but de créer des bureaux de district qui sont mieux adaptés, plus directs et axés sur la communauté. Les régions comprennent :

- Beaufort Delta
- Nahendeh
- Slave Nord
- Sahtu
- Slave Sud

Grâce aux nouvelles délimitations des districts, la Société a pu rapprocher les employés de district des questions et problèmes des communautés. Les régions plus petites ont l'intention de promouvoir des déplacements accrus dans moins de communautés, sans augmenter les coûts, ce qui permet aux employés d'augmenter considérablement le contact et l'aide aux organismes locaux d'habitation. Le plan permet aux employés des districts d'être plus visibles dans les communautés et a pour but d'augmenter les tribunes publiques dans les communautés et avec ces dernières.

Dans certains cas, l'avion est le seul moyen pour transporter les matériaux

Ressources humaines

Oeuvrer au perfectionnement du personnel. Voilà le but de la Société d'habitation des T.N.-O. L'une des principales priorités de la Société continue d'être l'engagement d'offrir des possibilités de formation et de perfectionnement professionnel à ses employés pour leur permettre d'atteindre leurs buts personnels et professionnels. Le raisonnement est simple : le fait d'améliorer les connaissances des employés de la Société améliore la prestation des services d'habitation de la Société aux résidents des Territoires du Nord-Ouest.

La Société continue de considérer comme une priorité la formation et le perfectionnement professionnel des employés des organismes locaux d'habitation. Les organismes de prestation des programmes dans les communautés jouent un rôle crucial dans la prestation des programmes d'habitation de première ligne; il est donc important qu'ils aient des employés ayant une bonne formation. Cette année, la Société a conclu une entente de contribution avec l'école du gouvernement communautaire pour élaborer et donner des programmes certifiés aux directeurs et directeurs adjoints, aux contrôleurs et aux agents de relations avec les locataires.

Sondage sur les ressources humaines

Les résultats du sondage sur les ressources humaines, effectué en 1999, a fourni un portrait clair des besoins et des forces de notre plan en matière de ressources humaines. Cela nous a permis de cibler les domaines qui, selon nos employés, devaient être renforcés et d'ainsi mieux profiter de l'argent alloué à la formation. Dans l'ensemble, les fonds pour la formation ont été augmentés à la Société dans le but de faire un vrai changement en se fondant sur les résultats du sondage. La Société planifie un autre sondage pour mesurer et déterminer l'efficacité de sa réponse.

Action positive

La Société applique la politique du gouvernement des T.N.-O. en matière d'action positive. La politique permet au GTNO d'avoir une force de travail qui est représentative de la composition de la population territoriale et fournit à des groupes spécifiques des emplois et des possibilités d'avancement. Les groupes comprennent :

- les Autochtones nés aux T.N.-O.;
- les Autochtones nés à l'extérieur des T.N.-O. mais qui ont vécu la moitié de leur vie aux T.N.-O.;
- les femmes dans des postes de gestion ou des métiers non traditionnels;
- les personnes handicapées; et
- les résidents du Nord à long terme.

La main d'oeuvre qualifiée est une composante de toute première importance, car il faut des gens pour transformer les matériaux en maison.

Le programme fournit de la formation aux candidats de l'action positive pour améliorer leurs possibilités d'avancement. La Société continue de recruter des candidats d'action positive pour des postes disponibles. Cette année, plus de 48 % des employés de la Société avaient un statut relevant de l'action positive et plus de 50 % des postes de gestion ont été identifiés comme relevant de l'action positive.

Portrait

Willma Robak

La question du logement social a beaucoup changé depuis les 23 années que Willma Robak travaille pour la Société d'habitation des T.N.-O.

« Il semble que notre priorité a vraiment changé; de simplement fournir un logement et de s'assurer qu'il y a assez de logements pour les familles dans les communautés, elle est passée à faire savoir ce que ça signifie d'être propriétaire. La partie cruciale est de comprendre l'importance de prendre les responsabilités concernant vos décisions en matière d'habitation. »

Willma a déménagé d'Edmonton à Yellowknife en 1971. Elle a tout d'abord travaillé pour le directeur du scrutin des T.N.-O. En automne 1977, elle a commencé à travailler pour la Société, comme commis aux contrats, participant à tous les aspects du processus d'appels d'offres. Willma travaille maintenant comme administratrice du développement communautaire, au bureau du district du Slave Nord.

« Il semble qu'auparavant, nos programmes dans les communautés étaient des projets à grande échelle. De nos jours, chaque maison est construite sur mesure, à partir du premier jour du processus, jusqu'à ce que le client emménage. »

Dans une journée de travail, Willma accomplit des tâches variées : obtenir la possession d'un terrain, conseiller un client, faire la tenue de livres pour les agents de prestation des services d'habitation, conclure des ententes financières et des hypothèques.

« Avec la croissance de la propriété au cours des dix dernières années, les employés ont dû s'adapter. Il a fallu nous perfectionner; nos emplois sont devenus plus exigeants, mais plus intéressants. »

Les routes d'hiver constituent une grande aide pour transporter les matériaux.

Portrait

Gary McLellan

Ça fait plus de treize ans que Gary McLellan contribue à la prestation des services d'habitation de la Société d'habitation des T.N.-O. « Je me souviens lorsque nous étions une entreprise de briques et de mortier, avec une très grosse division de construction. Cela a bien changé. De nos jours, nous développons des personnes au lieu de projets. La capacité des communautés de bâtir, voilà où nous en sommes de nos jours! »

Avant de joindre la Société d'habitation, Gary a acquis de l'expérience en développement communautaire et en habitation dans une entreprise d'Edmonton. C'est à cette époque qu'il a fait sa première expérience du Nord, grâce à des projets de développement à Yellowknife et à Iqaluit. Maintenant directeur de la Division des politiques, des programmes et de l'informatique, il a commencé sa carrière à la Société comme directeur du développement communautaire et des programmes. Dès le début de sa carrière avec la Société d'habitation, Gary a eu des contacts avec le gouvernement fédéral, par le biais de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Le fait de participer comme membre régulier aux rencontres du forum national sur l'habitation a permis à Gary de se familiariser avec les questions nationales et lui a permis de créer des amitiés et des contacts à l'échelle du pays. « L'expérience acquise en travaillant au forum national sur l'habitation lui a donné l'occasion de participer au comité de négociation de la Société d'habitation, lequel a négocié les principaux points de l'entente sur le logement social avec la SCHL, en 1997. Cela a pris presque un an à conclure, mais ce fut une expérience enrichissante, ce qui, en retour, lui a permis d'être membre de l'équipe qui a élaboré le volet habitation pour la création du Nunavut.

Gary aime les changements dont il a fait partie, ce qui comprend une nouvelle priorité pour travailler avec les groupes autochtones et les sociétés de développement. « Nous vivons un moment très excitant et très dynamique à la Société d'habitation, car nous continuons à être des chefs de file pour bâtir les Territoires du Nord-Ouest. Les décisions que nous prenons aujourd'hui auront des répercussions sur les résidents pendant les années à venir; nous devons donc nous assurer que nous faisons bien notre travail ».

Parmi les changements les plus intéressants qui se sont produits, Gary note que c'est la nouvelle approche internationale prise par la Société. « La Société a démontré sa capacité à être flexible et innovatrice. Nous avons créé une section de prospection d'une clientèle pour faire la mise en marché de la technologie et de l'expertise septentrionales dans le monde. Il n'y a aucun doute, c'est la voie de l'avenir. »

Le partenariat avec l'entreprise privée et les groupes contribue à fournir le travail d'équipe nécessaire pour réaliser des projets majeurs.

Ce que Gary trouve le plus valorisant est de faire partie d'une équipe très qualifiée. « Les gens...tant sur le terrain qu'ici, à l'administration centrale, voilà ce qui fait le succès de la Société. »

Des faits

- Environ 1 ménage sur 6 profite des unités de logement de location fournies par la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest.
- Environ un tiers des ménages a reçu de l'aide au logement de la Société d'habitation des T.N.-O., que ce soit sous forme de subvention au logement de location, par le biais d'un programme d'accession à la propriété ou de réparation.
- 92 % des résidents qui habitent dans les logements sociaux sont des Autochtones.
- Environ la moitié de tous les ménages des T.N.-O. (49 %) sont propriétaires de leur propre habitation.

Reconnaissance pour longs services

Lucille Harrington . . . . . .10 ans
Ross Bowring . . . . . .10 ans
Debbora Buck-Colburn . . . . . .10 ans
Jeff Anderson . . . . . .15 ans
Debbie Barry . . . . . .15 ans
Tom Gross . . . . . .15 ans
Gordon McSwain . . . . . .20 ans

La construction de la structure spatiale n'est qu'un exemple de technique efficace qui sont adaptées aux conditions climatiques du Nord.

Société d'habitation des territoires nord-ouest

États financiers

31 mars 2000

Responsibilité de la direction concernant l'information financière

À l'honorable Roger Allen
Ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

Les états financiers ci-joints ont été préparés par la direction qui est responsable de la fiabilité, de l'intégrité et de l'objectivité des renseignements fournis. Les états financiers ont été dressés conformément aux principes comptables généralement reconnus du Canada. Quand c'est nécessaire, les états financiers comprennent des montants qui sont fondés sur des jugements éclairés et des estimations de la direction qui détermine ces montants de façon raisonnable, à tous les égards importants.

En s'acquittant de ses responsabilités en ce qui concerne l'intégrité et la fidélité des états financiers et les systèmes de comptabilité dont ils sont issus, la direction tient un système de contrôle interne conçu pour s'assurer que les opérations sont autorisées, que les biens sont protégés et que des registres comptables appropriés sont tenus. Ces contrôles comprennent des normes de qualité pour engager et former les employés, des politiques écrites et des manuels de procédures et une obligation de s'acquitter de ces tâches de façon appropriée dans certains domaines de responsabilité précis. La direction de la Société reconnaît la responsabilité qui lui incombe de diriger les activités de la Société conformément aux exigences des lois applicables et en vertu de saines principes d'affaires et de maintenir les normes de conduite qui conviennent à une société d'État territoriale.

Le vérificateur indépendant, le vérificateur général du Canada, est responsable de vérifier les états financiers de la Société et d'émettre ensuite son rapport.

Le président,
Tom R. Beaulieu

Le chef des finances,
Finances et services intégrés
J.B. (Jeff) Anderson, CGA

Yellowknife, T.N.-O.
Juillet 2000

Rapport du vérificateur

AUDITOR GENERAL OF CANADA

VÉRIFICATEUR GÉNÉRAL DU CANADA

RAPPORT DU VÉRIFICATEUR

Au ministre responsable de la
Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest

J'ai vérifié le bilan de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest au 31 mars 2000 et les états des résultats, de l'avoir et des flux de trésorerie de l'exercice terminé à cette date. La responsabilité de ces états financiers incombe à la direction de la Société. Ma responsabilité consiste à exprimer une opinion sur ces états financiers en me fondant sur ma vérification.

Ma vérification a été effectuée conformément aux normes de vérification généralement reconnues. Ces normes exigent que la vérification soit planifiée et exécutée de manière à fournir l'assurance raisonnable que les états financiers sont exempts d'inexactitudes importantes. La vérification comprend le contrôle par sondages des éléments probants à l'appui des montants et des autres éléments d'information fournis dans les états financiers. Elle comprend également l'évaluation des principes comptables suivis et des estimations importantes faites par la direction, ainsi qu'une appréciation de la présentation d'ensemble des états financiers.

À mon avis, ces états financiers donnent, à tous les égards importants, une image fidèle de la situation financière de la Société au 31 mars 2000 ainsi que des résultats de son exploitation et de ses flux de trésorerie pour l'exercice terminé à cette date selon les principes comptables généralement reconnus. Conformément aux exigences de la *Loi sur la gestion des finances publiques*, je déclare qu'à mon avis, compte tenu de l'application rétroactive du changement apporté à la comptabilisation des apports de capital du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et à la méthode d'amortissement pour les entrepôts et les immeubles de bureaux expliqué à la note 4 aux états financiers, ces principes ont été appliqués de la même manière qu'au cours de l'exercice précédent.

De plus, à mon avis, la Société a tenu des livres de comptabilité appropriés, les états financiers sont conformes à ces derniers et les opérations de la Société dont j'ai eu connaissance au cours de ma vérification des états financiers ont été effectuées, à tous les égards importants, conformément à la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques* et ses règlements et à la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et ses règlements.

Pour le vérificateur général du Canada

Ronald C. Thompson, CA
vérificateur général adjoint

Ottawa, Canada
le 30 septembre 2000

Bilan
au 31 mars 2000
(en milliers de dollars)

	2000	1er avril 1999 (note 3)
ACTIF		
À court terme		
Encaisse	- $	533 $
Placements à court terme (note 5)	14 176	14 090
Débiteurs (note 6)	4 707	10 402
	18 883	25 025
Placements dans des projets d'habitation		
Terrains et bâtiments (note 7)	116 515	120 643
Créances hypothécaires (note 8)	2 788	2 961
	119 303	123 604
Biens-fonds et matériel (notes 4 et 9)	4 316	4 404
	142 502 $	153 033 $
PASSIF		
À court terme		
Découvert bancaire	199 $	- $
Créditeurs (note 10)	4 530	8 428
Intérêts courus	509	517
Sommes à payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 11)	61	4 504
Avances de capital (note 12)	448	-
Retenues de garantie	395	332
Tranche de la dette à long terme échéant à moins d'un an	5 069	2 659
Portion à court terme des congés et des indemnités de cessation d'emploi	717	625
Revenus reportés	134	-
	12 062	17 065
Dette à long terme (note 14)	97 507	102 576
Congés et indemnités de cessation d'emploi	1 194	878
Apports de capital reportés – gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (notes 4 et 13)	34 911	36 423
	145 674	156 937
AVOIR		
Déficit (excédent) accumulé du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 4)	(3 172)	(3 904)
	142 502 $	153 033 $

Éventualités et engagements (notes 19 et 20)

Approuvé par la direction :

Le président

Le chef des finances,

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

État des résultats
pour l'exercice terminé le 31 mars 2000
(en milliers de dollars)

Dépenses

Contributions à des organismes locaux d'habitation pour le logement social (tableau I)	27 459 $
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	20 397
Administration (tableau II)	11 486
Intérêt sur la dette à long terme	10 397
Amortissement	6 274
Contributions à des groupes de parrainage du logement social (tableau I)	3 498
Provision pour pertes sur créances hypothécaires	3 003
Pertes sur cession de terrains et de bâtiments	1 139
Administration des logements des employés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	1 008
Moins-value de créances hypothécaires	(245)
	84 416

Revenus et recouvrements

Autres revenus et recouvrements	1 345
Recouvrements du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les logements des employés	1 008
Revenus de placements	935
Recouvrements de subventions de l'exercice précédent	390
Intérêts hypothécaires	191
	4 889
Coût net de l'exploitation avant l'apport du gouvernement	80 527
Coût de l'exploitation financé par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 11)	39 527
Apports de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (note 16)	44 529
Amortissement des apports de capital reportés (note 13)	4 988
	77 637
Coût net de l'exploitation (note 17)	2 890 $

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

Unité de logement public dont l'extérieur est presque terminé.

État de l'avoir pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 (en milliers de dollars)

Excédent (déficit) accumulé au début de l'exercice (note 3)	32 017 $
Redressements du solde d'ouverture	
Modification de la méthode d'amortissement des entrepôts et des édifices de bureaux (note 4)	502
Modification de la méthode de comptabilisation des apports de capital du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest (note 4)	(36 423)
Excédent (déficit) accumulé au début de l'exercice – redressé	(3 904)
Coût net de l'exploitation	(2 890)
	(6 794)
Apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	
Acquisition d'immobilisations non amortissables	3 431
Apports reçus pour le remboursement du capital de la dette à long terme (note 11)	191
	3 622
Excédent (déficit) accumulé à la fin de l'exercice	(3 172) $

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

Prêt à être scié

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

État des flux de trésorerie pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 (en milliers de dollars)

Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation

Rentrées de fonds provenant de :	
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	39 125 $
Société canadienne d'hypothèques et de logement	33 592
Revenus divers	2 227
	74 944
Rentrées de fonds utilisées pour :	
Intérêts sur la dette à long terme	10 405
Contributions aux organismes locaux d'habitation pour le logement social	32 491
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	23 856
Administration (tableau II)	11 164
Administration des logements des employés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	1 008
	78 924
Flux de trésorerie liés aux activités d'exploitation	(3 980)

Flux de trésorerie liés aux activités de financement

Apport du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest crédité à l'avoir	3 622
Apport du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest crédité aux apports de capital reportés	3 473
Remboursement de la dette à long terme	(2 659)
Somme recouvrée de la Société d'habitation du Nunavut	4 390
Flux de trésorerie liés aux activités de financement	8 826

Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement

Dépenses en capital	(8 733)
Paiements d'hypothèques reçus	650
Vente d'immobilisations	2 591
Flux de trésorerie liés aux activités d'investissement	(5 492)
Diminution nette des espèces et quasi-espèces	(646)
Encaisse et placements à court terme au début de l'exercice	14 623
Encaisse et placements à court terme à la fin de l'exercice	13 977 $

Les notes complémentaires et les tableaux font partie intégrante des états financiers.

Un quadruplex terminé, prêt à être habité.

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

1. BUT DE L'ORGANISME

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (la Société ou SHTNO), constituée en 1974 en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, est une société d'État territoriale désignée à l'annexe B de la Loi sur la gestion des finances publiques.

La Société s'est engagée à travailler en partenariat avec les communautés afin qu'elles puissent devenir responsables de leurs propres choix et de la prestation des programmes d'habitation. Grâce à ce partenariat, tous les résidents des communautés auront la possibilité d'avoir leur propre habitation et de mener un style de vie sain, sécuritaire, indépendant et digne. Le principal objectif de la Société est d'élaborer, d'entretenir et de gérer les programmes de logements sociaux dans les Territoires du Nord-Ouest.

Selon les dispositions de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, la Société dépend, par la voie de garanties, soit directement, soit indirectement, du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour les fonds dont elle a besoin pour financer le coût net de son exploitation, les projets d'immobilisations et recouvrer les dépenses engagées pour le logement des employés.

La Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest n'est pas assujettie à l'impôt sur les bénéfices. La Société est assujettie à la taxe sur les produits et services et respecte les exigences applicables à la Société.

2. PRINCIPALES CONVENTIONS COMPTABLES

Les états financiers sont préparés conformément aux principes comptables généralement reconnus. Les principales conventions comptables sont les suivantes :

Constatation des revenus

Les apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, qui sont fournis par le ministère de l'Exécutif, sont affectés conformément aux dispositions de l'article 20 de la *Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest* et de la partie IX de la *Loi sur la gestion des finances publiques*. Par conséquent, les apports du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest sont constatés à titre de revenus de l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

Les apports et les sommes recouvrées du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour le fonctionnement et l'entretien sont crédités à l'exploitation, sauf les montants pour les remboursements du capital de la dette qui sont crédités à l'avoir.

Les apports de capital pour les dépenses en capital amortissables sont comptabilisés comme apports de capital reportés et sont amortis selon la même méthode et sur les mêmes exercices que les immobilisations connexes. Les apports de capital pour les dépenses en capital non amortissables sont crédités à l'avoir ou, s'ils servent à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses, sont crédités à l'exploitation.

Les apports du fédéral, fournis par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), sont affectés en vertu des dispositions de l'Entente sur le logement social conclue entre la SHTNO et la SCHL. En conséquence, les apports du fédéral sont constatés à titre de revenus de l'exercice au cours duquel les dépenses connexes sont engagées.

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

Investissements dans des projets d'habitation – terrains et bâtiments
Les terrains aménagés et les bâtiments construits par la Société sont comptabilisés au coût. Les bâtiments transférés à la SHTNO par la SCHL sont présentés à la valeur comptable de la SCHL au 1er avril 1997. La construction en cours comprend des montants qui peuvent être virés aux terrains et bâtiments pour la location et qui sont comptabilisés au coût. Elle comprend aussi des montants qui peuvent être transférés aux propriétaires d'habitation et une hypothèque reprise sur le bien. Ces biens sont comptabilisés à leur valeur de réalisation estimative.

L'amortissement est calculé selon les méthodes et les taux annuels qui suivent. L'amortissement est appliqué à compter de l'exercice où le bâtiment est terminé ou transféré à la Société, et ce, pour l'exercice en entier.

Logement social, logements destinés aux aînés, logements à bail avec option d'achat et logements des employés	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %
Logements locatifs du Nord	Méthode de l'amortissement linéaire	5 %

Placements dans des projets d'habitation – créances hypothécaires

a) Moins-values de créances hypothécaires
La Société, conformément à l'article 44(1) de la Loi, subventionne les paiements du principal et des intérêts dus par les propriétaires, conformément aux conditions légales des prêts hypothécaires. Les montants de ces subventions varient en fonction du revenu des créanciers hypothécaires. Ces subventions sont passées en charges dans l'exercice où l'hypothèque est approuvée.

Par conséquent, le solde des créances hypothécaires représente la valeur actualisée des paiements non subventionnés qui doivent être faits par les créanciers hypothécaires, après déduction d'une provision pour prêts hypothécaires douteux.

Les changements apportés ultérieurement au montant de la subvention, découlant de changements dans les revenus des créanciers hypothécaires, sont constatés dans l'exercice où les changements se produisent.

b) Provision pour prêts hypothécaires douteux
Les prêts hypothécaires sont considérés douteux quand une détérioration de la qualité du crédit se produit et que l'on a des doutes raisonnables sur la possibilité de recouvrer le capital et les intérêts. Un prêt hypothécaire est considéré douteux quand les versements sont en retard de six mois ou plus. Une provision est établie pour réduire la valeur comptabilisée du prêt hypothécaire à sa valeur de réalisation estimative, en se fondant sur la valeur actualisée des paiements prévus.

Toute variation (initiale ou ultérieure) de la moins-value des prêts douteux est comptabilisée dans l'exercice où la variation se produit.

Intérêts hypothécaires
Les intérêts créditeurs sur les prêts hypothécaires sont comptabilisés selon la méthode de la comptabilité d'exercice. Quand un prêt hypothécaire devient douteux, on cesse de constater l'intérêt. Par la suite, les intérêts créditeurs sont constatés selon la méthode de la comptabilité de caisse, mais seulement après avoir recouvré les radiations antérieures résultant des pertes sur prêts et la provision pour prêts douteux.

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

Biens-fonds et matériel
Les biens-fonds et le matériel sont comptabilisés au coût. L'amortissement est calculé au moyen des méthodes et des taux annuels suivants :

Mobilier et matériel de bureau	Méthode de l'amortissement dégressif	20 %
Entrepôts, immeubles à bureaux et logements destinés aux employés	Méthode de l'amortissement dégressif	5 %

Les améliorations locatives sont amorties selon la méthode linéaire sur la durée des baux.

Contributions aux organismes locaux d'habitation
Les habitations dont la Société est propriétaire sont exploitées par des associations et des offices locaux d'habitation, des municipalités et des collectivités. La Société verse des contributions pour les besoins opérationnels annuels de ces organismes locaux d'habitation. La Société comptabilise ces contributions selon la méthode de la comptabilité d'exercice.

Cotisations au régime de retraite
La Société et ses employés, qui sont réputés être des employés du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, versent des cotisations au Régime de pensions de retraite de la fonction publique, administré par le gouvernement du Canada. Tant les employés que la Société sont tenus de cotiser au régime. Ces cotisations représentent l'obligation totale de la Société et sont passées en charges dans l'exercice au cours duquel les services sont rendus. D'après les lois actuelles, la Société n'est pas tenue de verser des cotisations pour les insuffisances actuarielles du Compte de pension de retraite de la fonction publique.

Congés et indemnités de cessation d'emploi
La Société comptabilise un passif estimatif pour les indemnités de départ, les congés annuels et les heures supplémentaires au fur et à mesure qu'ils sont gagnés par ses employés.

Incertitude relative à la mesure
Ces états financiers sont préparés selon les principes comptables généralement reconnus qui font en sorte que la Société doit faire des estimations et poser des hypothèses qui influent sur les montants de l'actif, du passif, des revenus et des dépenses déclarés dans les états financiers. En raison de leur nature même, ces estimations sont touchées par l'incertitude relative à la mesure. L'effet sur les états financiers de tout changement ultérieur apporté à ces estimations et ces jugements pourrait être important, même si, au moment de la préparation de ces états financiers, la Société croit que ses estimations et ses hypothèses sont raisonnables. Les estimations les plus importantes de la direction concernent l'évaluation du logement social et des créances hypothécaires, les coûts d'administration des logements des employés du gouvernement des TNO et les coûts d'administration des programmes de logement social pour la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

3. MODIFICATIONS DES ACTIVITÉS

Le 1er avril 1999, la Loi sur le Nunavut est entrée en vigueur, reproduisant la Loi sur les Territoires du Nord-Ouest, y compris la Loi sur la Société d'habitation du Nunavut. Le 1er avril 1999, la Société d'habitation du Nunavut a pris en charges les activités de la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest (SHTNO) dans le territoire du Nunavut.

La répartition qui s'est ensuivie des actifs, des passifs et du déficit des deux sociétés au 1er avril 1999, approuvée par les représentants des deux sociétés, est la suivante :

BILAN	**31 MARS 1999**	**1ER AVRIL 1999**	
Actif		**Nunavut**	**T.N.-O**
Actif à court terme			
Encaisse	957 $	424 $	533 $
Placements à court terme	25 314	11 224	14 090
Débiteurs			
GTNO	2 366	-	2 366
Société canadienne d'hypothèques et de logement	1 328	339	989
Autres	2 724	67	2 657
	32 689	12 054	20 635
Placements dans des projets d'habitation			
Terrains et bâtiments	392 871	272 228	120 643
Créances hypothécaires	12 542	9 581	2 961
	405 413	281 809	123 604
Biens-fonds et matériel	8 707	4 805	3 902
	446 809 $	298 668 $	148 141 $
Pasif			
Passif à court terme			
Créditeurs			
Clients	6 586 $	- $	6 586 $
Organismes locaux d'habitation	1 367	(475)	1 842
Intérêt couru	1 543	1 026	517
Sommes à payer au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	4 504	-	4 504
Retenues de garantie	1 120	788	332
Tranche à court terme de la dette à long terme	7 804	5 145	2 659
Portion à court terme des congés et indemnités de cessation d'emploi	729	104	625
Somme due à (par) la SHTNO/SHN	-	4 390	(4 390)
	23 653	10 978	12 675
Dette à long terme	317 764	215 188	102 576
Congés et indemnités de cessation d'emploi	1 003	130	873
	318 767	215 318	103 449
Equity			
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	104 389	-	32 017
Gouvernement du Nunavut	-	72 372	-
	446 809 $	298 668 $	148 141 $

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

Les soldes d'ouverture au 1er avril attribués à la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest, présentés en détail ci-dessus, les débiteurs et créditeurs consolidés, et modifiés conformément à la nouvelle convention comptable (voir la note 4), sont présentés au bilan aux fins de comparaison.

La comparaison des résultats de l'exercice, après division, avec ceux de l'exercice précédent, avant division, n'est pas considérée significative en raison des variations des divers facteurs, y compris les différences fondamentales entre les régions de l'est et de l'ouest sur le plan des activités, de la diversité des portefeuilles de logements et des économies locales. De plus, il est pas possible de séparer les résultats avant la division entre les activités des territoires de l'est et de l'ouest. Par conséquent, les états des résultats, de l'avoir et des flux de trésorerie ne présentent que les résultats de l'exercice terminé le 31 mars 2000, sans chiffres correspondants.

4. MODIFICATION DE CONVENTIONS COMPTABLES

Apports de capital reportés – Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest
Depuis le 1er avril 1999, la Société a modifié sa méthode de comptabilisation des apports reçus du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'acquisition ou la construction d'immobilisations amortissables. Comme l'indique la note 2, ces apports sont maintenant comptabilisés comme apports de capital reportés – Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest et sont amortis selon la même méthode et sur la même période que les immobilisations auxquelles ils se rapportent.

Auparavant, les apports de capital servant à des dépenses en capital étaient crédités à l'avoir. Cette modification de convention comptable, qui a été appliquée rétroactivement, entraîne un redressement du solde d'ouverture du bilan (1er avril 1999), faisant augmenter les apports en capital reportés et réduire l'avoir de 36 423 000 $. Cette modification entraîne aussi une augmentation de 4 985 000 $ de l'amortissement des apports de capital reportés dans les résultats de l'exercice en cours.

Amortissement – Immobilisations
Depuis le 1er avril 1999, la Société a adopté la méthode d'amortissement dégressif pour les entrepôts et les immeubles de bureaux qui étaient amortis auparavant selon la méthode d'amortissement linéaire. Cette modification de convention comptable, qui a été appliquée rétroactivement, entraîne un redressement du solde d'ouverture du bilan (1er avril 1999), qui fait augmenter les immobilisations et l'avoir de 502 000 $. Cette modification entraîne aussi une diminution de 90 000 $ de l'amortissement des immobilisations de l'exercice en cours.

5. PLACEMENTS À COURT TERME

La Société investit dans le marché monétaire à court terme à taux fixes. Le portefeuille a rapporté, pour l'exercice terminé au 31 mars 2000, des intérêts variant entre 2,50 % et 5,06 % (1999 : de 2,50 % à 5,50 %). Tous les instruments détenus à titre de placements à court terme sont cotés R-2 élevé, AA ou plus, soit par le Dominion Bond Rating Service ou le Canadian Bond Rating Service. Les placements sont limités à un maximum de 5 % à 50 % du portefeuille total et à une valeur maximale de 10 millions de dollars, selon l'émetteur du placement. Il n'y a pas de concentration importante dans l'un ou l'autre des placements. Le terme à courir moyen est de 28 jours (1999 – 35 jours).

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

6. DÉBITEURS

	2000	1er avril 1999 (note 3)
Société d'habitation du Nunavut	- $	4 390 $
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	-	1 601
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest – Logement des employés	-	765
Société canadienne d'hypothèques et de logement	722	989
Organismes locaux d'habitation	930	-
Receveur général du Canada – TPS	1 010	1 054
Travaux publics et Services gouvernementaux Canada – GRC	1 460	468
Autres	585	1 135
	4 707 $	10 402 $

7. PLACEMENTS DANS DES PROJETS D'HABITATION – TERRAINS ET BÂTIMENTS

	2000			1er avril 1999 (note 3)
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Terrains	372 $	- $	372 $	372 $
Stock d'habitations invendues	3 321	-	3 321	3 074
Logement social	137 969	44 658	93 311	87 071
Logements locatifs du Nord	1 720	1 709	11	23
Logements destinés aux aînés	17 512	3 849	13 663	22 340
Logements location-achat	5 421	1 132	4 289	7 363
Logements des employés	309	70	239	400
Construction en cours	1 309	-	1 309	-
	167 933 $	51 418 $	116 515 $	120 643 $

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

8. PLACEMENTS DANS DES PROJETS D'HABITATION – CRÉANCES HYPOTHÉCAIRES

	2000	1er avril 1999 (Note 3)
Prêts en première hypothèque, pour l'habitation dans les régions rurales et éloignées, portant intérêt à des taux variant entre 0 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 25 ans	2 377 $	2 697 $
Déduire : provision	(2 207)	(2 49)
	170	202
Autres prêts hypothécaires, portant intérêt à des taux variant entre 6 % et 14,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	17 880	14 647
Déduire : provision	(15 262)	(12 106)
	2 618	2 541
Prêts directs et d'acquisition de terrains, portant intérêt à des taux variant entre 7,75 % et 13,25 % par année, remboursables sur une période maximale de 15 ans	765	848
Déduire : provision	(765)	(630)
	-	218
	2 788 $	2 961 $

La valeur comptabilisée des prêts hypothécaires qui sont considérés spécifiquement comme douteux est de 18,234 000 $ (1er avril 1999 – 15,231 000 $).

9. BIENS-FONDS ET MATÉRIEL

	2000			1er avril 1999 (note 3)
	Coût	Amortissement cumulé	Net	Net
Entrepôts	5 331 $	1 969 $	3 362 $	3 514 $
Mobilier et matériel de bureau	2 931	2 184	747	731
Immeubles de bureaux	87	87	-	-
Améliorations locatives	271	64	207	159
	8 620 $	4 304 $	4 316 $	4 404 $

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

10. CRÉDITEURS

	2000	1er avril 1999 (note 3)
Clients	3 064 $	6 586 $
Organismes locaux d'habitations	715	1 842
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest, logements des employés	420	-
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	331	-
	4 530 $	8 428 $

11. SOMMES À PAYER AU GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2000
Solde au début de l'exercice	4 504 $
Remboursement	(4 504)
	-
Apports à l'exploitation	21 684
Apports versés pour le remboursement du capital de la dette à long terme	(191)
Apports de capital servant à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses (note 12)	17 895
	39 388
Coût de l'exploitation, après déduction faite des éléments non provisionnés	39 327
Solde à la fin de l'exercice	61 $

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour le financement de son exploitation et le remboursement du capital de la dette à long terme. Les apports approuvés sont comptabilisés dans les états financiers selon les dépenses réellement engagées au cours de l'exercice. Les montants avancés qui dépassent les dépenses réelles sont dus au gouvernement des Territoires du Nord-Ouest à la fin de l'exercice et sont reportés à l'exercice qui suit comme avances ne portant pas intérêt.

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

12. AVANCES DE CAPITAL

	2000
Solde au début de l'exercice	- $
Apports de capital reçus	25 247
	25 247
Dépenses en capital	6 904
Apports de capital servant à des réparations, à l'entretien, à des subventions et à d'autres dépenses (note 11)	17 895
	24 799
Solde à la fin de l'exercice	448 $

Le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest accorde des avances à la Société pour les dépenses en capital, les réparations, l'entretien, les subventions et autres dépenses. Les apports approuvés sont comptabilisés dans les états financiers selon les dépenses réellement engagées au cours de l'exercice. Comme la Société a, depuis le 1er avril 1999, un an pour exécuter ses programmes d'immobilisations, tous les montants avancés qui dépassent les dépenses réellement engagées à la fin de l'exercice sont reportés à l'exercice qui suit comme avances ne portant pas intérêt.

13. APPORTS DE CAPITAL REPORTÉS – GOUVERNEMENT DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

	2000
Solde au début de l'exercice	36 423 $
Apports du GTNO pour immobilisations amortissables	3 473
Amortissement des apports de capital reportés	(4 985)
Solde à la fin de l'exercice	34 911 $

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

14. LONG-TERM DEBT

	2000	1er avril 1999 (note 3)
Prêts de la SCHL, remboursables en versements annuels jusqu'en 2033, portant intérêt au taux de 6,97 % (1999 : 6,97 %). Les prêts sont garantis par le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest.	28 709 $	29 139 $
Hypothèques remboursables à la SCHL pour les unités transférées en vertu de la nouvelle entente de logement social, échéant entre 2003 et 2038, et portant intérêt à des taux variant entre 4,5 % et 21,5% (1999 : 4,5 % et 21,5 %).	71 767	73 996
	100 476	103 135
Prêt du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'octroi d'hypothèques directes et remboursable à la fin du programme.	1 000	1 000
Prêts du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest pour l'octroi de financement provisoire et remboursables à la fin du programme.	1 100	1 100
	102 576	105 235
Tranche comprise dans le passif à court terme	5 069	2 659
	97 507 $	102 576 $

Les obligations quant au remboursement du capital et des intérêts sur l'encours des prêts au cours des cinq prochains exercices sont les suivantes :

	Capital	Intérêts	Total
2001	2 969 $	10 124 $	13 093 $
2002	3 280	9 813	13 093
2003	3 639	9 454	13 093
2004	4 022	9 063	13 085
2005	4 473	8 570	13 043

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

15. JUSTE VALEUR DES INSTRUMENTS FINANCIERS

La juste valeur de l'encaisse et des placements à court terme, des débiteurs, des créditeurs et des charges à payer équivalent à la valeur comptable de ces instruments, en raison de la courte période jusqu'à l'échéance.

La valeur comptable des créances hypothécaires, soit 2 788 000 $ (1er avril 1999 – 2 961 000 $), fondée sur les flux monétaires actualisés, équivaut à la juste valeur. Il ne faut pas croire que cette valeur représente la valeur de réalisation en cas de règlement immédiat de ces hypothèques en raison de l'incertitude qui existe quant à un tel règlement.

Pour les autres instruments financiers, la valeur comptable et la juste valeur sont les suivantes :

	2000		1er avril 1999	
	Valeur comptable	**Juste valeur**	**Valeur comptable**	**Juste valeur**
Emprunts	30 809 $	30 986 $	31 239 $	34 317 $
Hypothèques	71 767	100 749	73 996	113 727
	102 576 $	131 735 $	105 235 $	148 044 $

La juste valeur des emprunts et des hypothèques est fondée sur une estimation de la valeur marchande de la dette. On détermine cette juste valeur en appliquant le taux de rendement courant d'un titre de créance portant une date d'échéance semblable émis par Terre-Neuve, et en appliquant ce taux à la dette de la Société. Cette méthode est utilisée parce que le gouvernement des Territoires du Nord-Ouest n'émet pas de titres de créance.

16. APPORTS DE LA SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Sommes recouvrées :	**2000**
Exploitation et entretien	
Contributions aux organismes locaux d'habitation, y compris les intérêts débiteurs	30 823 $
Réparations, entretien, subventions et autres dépenses	2 502
	33 325 $

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

Le 24 avril 1997, la Société a conclu une entente avec la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) pour remplacer les ententes existantes en matière de logement social entre les deux parties.
Aux termes de cette entente, en vigueur depuis le 1er avril 1997, la Société assume l'entière responsabilité de la gestion et de l'administration des programmes mentionnés dans l'entente, y compris certains programmes qui étaient auparavant gérés unilatéralement par la SCHL. Pour assumer ces responsabilités et pour gérer les programmes conformément à l'entente, la Société reçoit un financement annuel pendant la durée de l'entente qui viendra à échéance le 31 mars 2038.

Le 1er avril 1997, la part de la SCHL dans le portefeuille de locations et de prêts touché par l'entente a été transférée à la SHTNO qui est fiduciaire, conformément à l'Entente de déclaration de fiducie signée par les deux parties. Pendant la durée de l'Entente, la SHTNO doit verser à la SCHL des paiements mensuels et trimestriels comprenant le capital et l'intérêt en échange de la part de la SCHL de la valeur comptable des immobilisations respectives. L'obligation afférente à ces actifs a été comptabilisée dans la dette à long terme au 31 mars 2000 (note 14). Conformément aux ententes précédentes, la Société doit payer à la SCHL sa quote-part de tous les profits réalisés sur la vente des immobilisations dans laquelle la SCHL possède une participation.

La Société et la Société d'habitation du Nunavut se sont entendues sur la répartition du financement de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) fourni conformément à l'entente en matière de logement social de 1997. Depuis le 1er avril 1999, le financement de 91 140 290 $ par année a été réparti comme suit : 33 172 244 $ à la Société et 57 968 046 $ à la Société d'habitation du Nunavut. La répartition est fondée sur une méthode d'établissement des coûts géographiques au niveau communautaire. Des ententes distinctes, qui ont été signées par la SCHL avec les deux sociétés, sont entrées en vigueur le 1er avril 1999.

17. COÛT NET DE L'EXPLOITATION

The net cost is represented by the following unfunded expenses and recoveries:

	2000
Moins-value de créances hypothécaires	(243) $
Amortissement	6 274
Amortissement d'apports de capital reportés –	
Gouvernement des Territoires du Nord-Ouest	(4 985)
Apport pour hypothèque à payer	(2 229)
Provision pour pertes sur créances hypothécaires (capital)	4 004
Portion à long terme des congés et indemnités de cessation d'emploi	321
Recouvrement de subventions de l'exercice précédent	(490)
Gain (perte) sur cession de terrains et de bâtiments	1 139
	2 890 $

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

18. SERVICES À LA SOCIÉTÉ D'HABITATION DU NUNAVUT

En 1999–2000, la Société a offert divers services administratifs et de prestation de programme à la Société d'habitation du Nunavut. La charge pour ces services était de 535 000 $.

La Société a conclu une entente de service avec la Société d'habitation du Nunavut pour la prestation de services financiers à la Société du Nunavut au cours de l'exercice 2000-2001. La charge estimative pour ces services est de 478 000 $.

19. ÉVENTUALITÉS

Au cours de l'exercice 1999-2000, la Société a fourni des garanties aux prêteurs qui financent de nouvelles constructions ou des rénovations de maisons résidentielles. Au 31 mars 2000, il y avait un total de 32 garanties de prêts (1999 – 32); le solde impayé des prêts garantis était de 3 082 000 $ (1er avril 1999 – 3 170 000 $).

Conformément à l'entente en matière de logement social conclue avec la SCHL, la Société est responsable de l'administration d'un certain nombre de prêts à des tiers, tandis que la SCHL est le prêteur ou l'assureur de ces prêts. L'entente prévoit que la Société doit indemniser la SCHL pour tous les coûts, pertes et charges liés à ces prêts et la garantir contre toute responsabilité. La valeur de ces prêts consentis à des tiers est d'environ 46 592 000 $ au 31 mars 2000 (1er avril 1999 – 47 528 000 $).

20. ENGAGEMENTS

La Société loue des locaux de bureaux et des unités de logement social en vertu de baux à long terme et s'est engagée à verser les loyers de base pour les cinq prochaines années. Les baux contiennent des clauses d'augmentation pour les coûts d'exploitation et les impôts fonciers qui font en sorte que les paiements peuvent excéder le loyer de base. Les paiements des loyers de base s'établissent comme suit :

	Total
2001	3 724 $
2002	3 076
2003	2 366
2004	2 077
2005	1 644

Les baux du programme de supplément au loyer sont renouvelables après cinq ans, pour trois périodes supplémentaires de cinq ans, à des taux qui sont déterminés au moment du renouvellement.

Notes aux états financiers
31 mars 2000
(en milliers de dollars)

21. OPÉRATIONS ENTRE APPARENTÉS

La Société est apparentée à différents organismes locaux d'habitation (offices, associations, collectivités et hameaux) à titre de partenaire en ce qui concerne la prestation du programme de logement social, en vertu de différentes ententes de gestion individuelles. Les offices d'habitation sont constitués en sociétés en vertu de la Loi sur la Société d'habitation des Territoires du Nord-Ouest et le ministre responsable de la Société en nomme les membres.

La Société finance les coûts de fonctionnement des organismes locaux d'habitation selon une formule de financement. Les détails des montants des contributions, par district, sont fournis dans le tableau I. De plus, les organismes locaux d'habitation réalisent des projets de modernisation et de réfection dans différentes unités de logement social, approuvés et financés par la Société.

La Société est également apparentée, en ce qui concerne la propriété commune, à tous les ministères, organismes et sociétés d'État du gouvernement des Territoires du Nord-Ouest. La Société effectue des opérations avec ces entités dans le cours normal des affaires.

22. ÉVÉNEMENT POSTÉRIEUR

Après la fin de l'exercice, la Société a acquis un projet d'habitation d'un groupe de parrainage qui est un tiers et qui a manqué à son obligation hypothécaire envers la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). L'hypothèque sur le projet était administrée par la Société, au nom de la SCHL, comme le prévoit l'entente en matière de logement social signée en 1997. L'actif (1 000 000 $) et le passif (783 000 $) correspondants ont été comptabilisés dans les comptes de la Société dans le nouvel exercice.

La qualité est dans les détails, comme peut le démontrer cette vue détaillée de la couverture sur fermes.

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Contributions à des organismes locaux d'habitation pour le logement social pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 (en milliers de dollars)

Tableau 1

	North Slave	South Slave	Arctique de l'ouest	2000 Total
Revenus				
Évaluation des loyers	969 $	638 $	1 330 $	2 937 $
Comptes douteux	(134)	(112)	33	(213)
Revenus divers	51	102	320	473
Total – Revenus	886	628	1 683	3 197
Dépenses				
Administration	916	1 268	2 695	4 879
Honoraires	33	36	84	153
Location	1 964	918	608	3 490
Entretien et réparations	1 446	2 174	5 330	8 950
Électricité	518	625	2 727	3 870
Combustible	413	656	2 065	3 134
Eau et égouts	1 103	768	3 120	4 991
Taxes	273	345	449	1 067
Total – Dépenses	6 666	6 790	17 078	30 534
Insuffisance des revenus par rapport aux dépenses	5 780	6 162	15 395	27 337
Déficits payés par les organismes locaux d'habitation	(244)	(52)	(245)	(541)
Excédents retenus par les organismes locaux d'habitation	121	185	357	663
Total – Contribution à des organismes locaux d'habitation	5 657	6 295	15 507	27 459
Contributions à des groupes de parrainage	2 261	699	538	3 498
Total – Contributions à des organismes locaux d'habitation pour le logement social	7 918 $	6 994 $	16 045 $	30 957 $

SOCIÉTÉ D'HABITATION DES TERRITOIRES DU NORD-OUEST

Tableau des frais d'administration pour l'exercice terminé le 31 mars 2000 (en milliers de dollars)

Tableau II

	2000
Salaires et avantages sociaux	6 917 $
Déplacements et déménagements	1 700
Services professionnels et spéciaux	1 107
Location de bâtiments et de matériel	864
Services informatiques	351
Communications	212
Approvisionnements et fournitures	181
Ateliers et perfectionnement professionnel	106
Droits et dépenses afférents aux biens-fonds	47
Divers	1
	11 486 $

Utiliser des compétences locales pour loger les septentrionaux.